



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 №641-Н/2025
об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Дата составления отчета: 09.10.2025 г.

Дата оценки: 09.10.2025 г.

г.Ярославль, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	15
6.3. Правовое описание.....	17
6.4. Техническое описание.....	19
6.5. Экономическое описание	24
6.6. Анализ местоположения объекта оценки	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.	36
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки.....	41
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	56
7.5. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	56
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	68
8.1. Основные этапы процесса оценки.....	68
8.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	68
8.3. Общее описание подходов к оценке.....	68
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	70
8.4.1. Затратный подход	70
8.4.2. Сравнительный подход	71
8.4.3. Доходный подход	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	85
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ	88

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>1. Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>2. Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>3. Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>4. Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>5. Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6;</p> <p>6. Земельный участок, общей площадью 55818 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино;</p> <p>7. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35;</p> <p>8. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский,</p>
---	--

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132.	
Права на объект оценки	На объекты оценки №№1-5,7,8: право собственности; На объект оценки №6: право аренды (доля в праве – 0,0296).	
Правообладатель:	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500)	
Дата проведения оценки:	09.10.2025 г.	
Дата составления отчета:	09.10.2025 г.	
Основание для проведения оценки:	Договор №641-Н/2025 от 15.09.2025 года.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:		
Затратный подход	объект оценки №1:	Не применялся.
	объект оценки №2:	Не применялся.
	объект оценки №3:	Не применялся.
	объект оценки №4:	Не применялся.
	объект оценки №5:	Не применялся.
	объект оценки №6:	Не применялся.
	объект оценки №7:	Не применялся.
	объект оценки №8:	Не применялся.
Сравнительный подход	объект оценки №1:	6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №2:	7 216 000 (Семь миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей.
	объект оценки №3:	6 455 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей.
	объект оценки №4:	6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №5:	23 396 000 (Двадцать три миллиона триста девяносто шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №6:	12 136 000 (Двенадцать миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №7:	23 815 000 (Двадцать три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.
	объект оценки №8:	64 736 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) рублей.
Доходный подход	объект оценки №1:	Не применялся.
	объект оценки №2:	Не применялся.
	объект оценки №3:	Не применялся.
	объект оценки №4:	Не применялся.
	объект оценки №5:	Не применялся.
	объект оценки №6:	Не применялся.
	объект оценки №7:	Не применялся.
	объект оценки №8:	Не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	объект оценки №1:	6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №2:	7 216 000 (Семь миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей.
	объект оценки №3:	6 455 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей.
	объект оценки №4:	6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №5:	23 396 000 (Двадцать три миллиона триста девяносто шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №6:	12 136 000 (Двенадцать миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей.
	объект оценки №7:	23 815 000 (Двадцать три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.
	объект оценки №8:	64 736 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) рублей.
	всего:	<u>150 686 000 (Сто пятьдесят миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.</u>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; • отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки; • заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; • заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; • 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; • согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета; • 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.
--	---

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки с учетом округления, составляет:

150 686 000

(Сто пятьдесят миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей,

в т.ч.:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	6 466 000
2	Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	7 216 000
3	Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	6 455 000

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
4	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	6 466 000
5	Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6	23 396 000
6	Право аренды земельного участка (доля в праве – 0,0296) общей площадью 55818 кв.м. (площадь, приходящаяся на долю – 1454,30 кв.м.), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино	12 136 000
7	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	23 815 000
8	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132	64 736 000
	Итого:	150 686 000

Директор ООО «Унисон»



/ Асонов В.Н. /

Оценщик, исполнитель

/ Рябинина 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

<p>Объект оценки</p>	<p>1. Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>2. Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>3. Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>4. Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33;</p> <p>5. Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6;</p> <p>6. Земельный участок, общей площадью 55818 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино;</p> <p>7. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35;</p> <p>8. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132.</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p><u>На объекты оценки №№1-5,7,8:</u> право собственности; <u>На объект оценки №6:</u> право аренды (доля в праве – 0,0296).</p>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Цель оценки	Определение стоимости.
Регламентирующие документы	Оценка стоимости проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации посредством проведения торгов в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости	Рыночная.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 09.10.2025 г.; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки: вынужденная продажа.
Основания для установления предпосылок стоимости	Договор №641-Н/2025 от 15.09.2025 года.
Дата оценки	09.10.2025 г.
Срок проведения оценки	15.09.2025 г. – 09.10.2025 г.
Форма составления Отчёта	Письменная.
Специальные допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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; • 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.
Иные существенные допущения	Указаны по тексту настоящего Отчёта.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; • отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки; • заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; • заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; • 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; • согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	<ul style="list-style-type: none">• 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;• 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.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none">• Необходимость в привлечении отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями, требующих анализа при проведении оценки) отсутствует (п.10 ФСО №9);• Оценка стоимости объекта оценки проводится из предположения отсутствия обременений (п.16 ФСО №9);• 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);• Определение ликвидационной стоимости не требуется по согласованию с Заказчиком.

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:

Федеральные стандарты оценки	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); Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года №327).
Стандарты и правила СРОО	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

Ф.И.О.:	Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович
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)

Ф.И.О.	Рябинина Юлия Владимировна тел. +7 (4852) 44-12-65, e-mail: 441265@mail.ru
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"> • 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. • 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. • 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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	<ul style="list-style-type: none"> • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке; • 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.
--	---

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

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН» (ООО «УНИСОН») 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"> • 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». • ООО «УНИСОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

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 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:244), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:245), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:246), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:247), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 22.01.2025 г. (на жилой дом с кадастровым №50:10:0020406:46), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 17.12.2024 г. (на земельный участок с кадастровым №50:10:0020406:22), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
7	Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2024 г. по делу № А40-40075/23-86-92 «Ф».
8	Письмо №153ИСХ-16246/17-1 от 15.07.2025 г., выдано Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Химки Московской области.
9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.
10	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15).

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 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:244), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
		<p>картографии по Московской области; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:245), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:246), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:247), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 22.01.2025 г. (на жилой дом с кадастровым №50:10:0020406:46), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 17.12.2024 г. (на земельный участок с кадастровым №50:10:0020406:22), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Письмо №153ИСХ-16246/17-1 от 15.07.2025 г., выдано Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Химки Московской области;</p> <p>Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2024 г. по делу № А40-40075/23-86-92 «Ф»;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15).</p>
2	Технические характеристики	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:244), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:245), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:246), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от</p>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
		<p>02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:247), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 22.01.2025 г. (на жилой дом с кадастровым №50:10:0020406:46), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 17.12.2024 г. (на земельный участок с кадастровым №50:10:0020406:22), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;</p> <p>Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2024 г. по делу № А40-40075/23-86-92 «Ф»;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15);</p> <p>Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК.</p>
3	Бухгалтерская / экономическая информация	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15);</p> <p>Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК.</p>
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

Правовое описание объекта(-ов) оценки представлено в таблице ниже:

№ п/п	Объект оценки	Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ	Субъект права, вид права
1	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:244), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Объект оценки	Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ	Субъект права, вид права
	находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	Московской области.	
2	Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:245), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность
3	Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:246), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность
4	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 02.09.2025 г. (на земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:247), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность
5	Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 22.01.2025 г. (на жилой дом с кадастровым №50:10:0020406:46), выдано Управлением Федеральной службы	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Объект оценки	Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ	Субъект права, вид права
		государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.	
6	Земельный участок, общей площадью 55818 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 17.12.2024 г. (на земельный участок с кадастровым №50:10:0020406:22), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; Письмо №153ИСХ-16246/17-1 от 15.07.2025 г., выдано Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Химки Московской области; Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2024 г. по делу № А40-40075/23-86-92 «Ф».	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), право аренды (доля в праве – 0,0296 или 1454,30 кв.м.)
7	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность
8	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15).	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500), собственность

6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

Описание объекта оценки №1 (земельный участок)

Наименование	Показатель
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Показатель
	Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33
Кадастровый номер	50:08:0060101:244
Тип объекта	земельный участок
Площадь, кв.м.	629
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка	для дачного хозяйства
Фактическое использование	не используется
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»
Улучшения земельного участка	отсутствуют

Фотографии объекта оценки №1: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №2 (земельный участок)

Наименование	Показатель
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33
Кадастровый номер	50:08:0060101:245
Тип объекта	земельный участок
Площадь, кв.м.	702
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка	для дачного хозяйства
Фактическое использование	не используется
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»
Улучшения земельного участка	отсутствуют

Фотографии объекта оценки №2: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №3 (земельный участок)

Наименование	Показатель
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33
Кадастровый номер	50:08:0060101:246
Тип объекта	земельный участок
Площадь, кв.м.	628
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка	для дачного хозяйства
Фактическое использование	не используется
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»
Улучшения земельного участка	отсутствуют

Фотографии объекта оценки №3: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №4 (земельный участок)

Наименование	Показатель
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Показатель
	д.Новодарьино, д.33
Кадастровый номер	50:08:0060101:247
Тип объекта	земельный участок
Площадь, кв.м.	629
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка	для дачного хозяйства
Фактическое использование	не используется
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»
Улучшения земельного участка	отсутствуют

Фотографии объекта оценки №4: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №5 (жилой дом)

Наименование	Показатель
Местоположение	Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6
Кадастровый номер	50:10:0020406:46
Тип объекта	жилой дом
Назначение	жилое
Фактическое использование	по назначению: жилое
Площадь, кв.м.	449,1
Этажность	2 (в т.ч. числе подземных – 0)
Высота потолков:	н/д
Тип здания (материал стен)	капитальные (предположительно из кирпича, газо- и/или пеноблоков и т.п.)
Год постройки	н/д
Износ здания (на основании данных БТИ)	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	не рассчитывается (отсутствуют данные о годе постройке / вводе в эксплуатацию)
Физическое состояние	хорошее
Отделка	«без отделки / под чистовую отделку»
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»

Фотографии объекта оценки №5: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №6 (земельный участок)

Наименование	Показатель
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино
Кадастровый номер	50:10:0020406:22
Тип объекта	земельный участок
Площадь, кв.м.	55818
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Фактическое использование	по назначению (для размещения индивидуального жилого дома)
Инженерные коммуникации	предположительно «имеются»
Улучшения земельного участка	жилой дом

Фотографии объекта оценки №6: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №7 (квартира)

Показатель	Значение
Местонахождение	Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Показатель	Значение
Кадастровый номер	50:20:0010215:4739
Тип объекта	квартира
Назначение	жилое
Фактическое использование	соответствует назначению (жилое)
Площадь, кв.м.	88,0
Количество и площадь комнат	3 комнаты, площадь – н/д
Высота потолков, м.	н/д
Наличие лоджии / балкона	да
Этаж расположения жилых помещений	1
Качество и состояние отделки	«премиум»
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Функциональное назначение	жилое здание (многоэтажный многоквартирный жилой дом)
Кадастровый №	50:20:0010215:4700
Материал стен	смешанные
Материал перекрытий	железобетонное (монолитное)
Инженерные коммуникации	имеются
Этажность	6, в т.ч. подземных - 1
Количество секций (подъездов)	4
Площадь здания, кв.м.	11 832,5
Общее количество квартир	116
Год постройки	2014
Износ здания (на основании данных БТИ)	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	9,2% по состоянию на дату оценки (расчёт представлен ниже по тексту Отчёта)
Техническое состояние дома	хорошее
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	н/д

Фотографии объекта оценки №7: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

Описание объекта оценки №8 (квартира)

Показатель	Значение
Местонахождение	г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132
Кадастровый номер	77:01:0004038:1648
Тип объекта	квартира
Назначение	жилое
Фактическое использование	соответствует назначению (жилое)
Площадь, кв.м.	114,1
Количество и площадь комнат	н/д
Высота потолков, м.	н/д
Наличие лоджии / балкона	да
Этаж расположения жилых помещений	6
Качество и состояние отделки	н/д (предположительно «премиум»)
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Функциональное назначение	жилое здание (многоквартирный многоэтажный жилой дом с парковкой на подземных этажах)
Кадастровый №	77:01:0004038:1039
Материал стен	монолитные
Материал перекрытий	железобетон
Инженерные коммуникации	имеются
Этажность	24, в т.ч. подземных - 2
Количество секций (подъездов)	3
Площадь здания, кв.м.	35 181,0
Общее количество квартир	196

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Показатель	Значение
Год постройки	2004
Износ здания (на основании данных БТИ)	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	17,5% по состоянию на дату оценки (расчёт представлен ниже по тексту Отчёта)
Техническое состояние дома	хорошее
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	н/д

Фотографии объекта оценки №8: 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 120 лет для II группы 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, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
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	Объект оценки №7	Объект оценки №8
Наименование объекта недвижимости	многоэтажный многоквартирный жилой дом	многоквартирный многоэтажный жилой дом с парковкой на подземных этажах
Местонахождение	Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1
Год постройки	2014	2004
Хронологический возраст объекта, лет	11	21
Нормативный срок службы, лет	120	120

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Объект оценки №7	Объект оценки №8
Физический износ объекта, %	9,2%	17,5%
Оценка физического состояния здания ¹	Т.к. расчётный физический износ попадает в интервал от 0% до 20%, то физическое состояние здания можно охарактеризовать как <u>хорошее</u> .	Т.к. расчётный физический износ попадает в интервал от 0% до 20%, то физическое состояние здания можно охарактеризовать как <u>хорошее</u> .

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	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK	кадастровая стоимость	04.10.2025	1 385 290,73
2	Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится	Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK	кадастровая стоимость	04.10.2025	1 545 565,32

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
	<p>примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33</p>				
3	<p>Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33</p>	<p>Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK</p>	кадастровая стоимость	04.10.2025	1 383 088,36
4	<p>Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н,</p>	<p>Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK</p>	кадастровая стоимость	04.10.2025	1 385 290,73

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

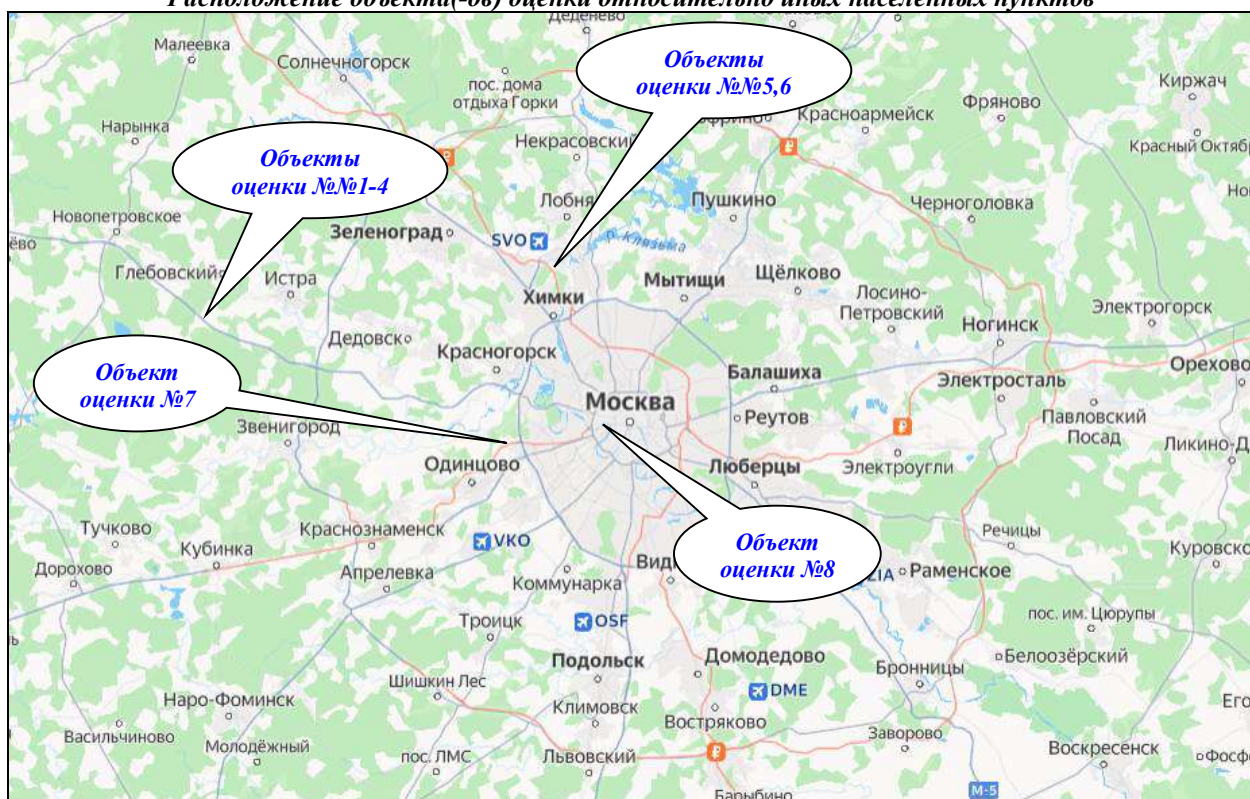
№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
	Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33				
5	Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6;	Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK	кадастровая стоимость	04.10.2025	18 635 718,59
6	Земельный участок, общей площадью 55818 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино	Данные Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK	кадастровая стоимость	04.10.2025	282 193 480,80
7	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 28.01.2025 г. (на квартиру с кадастровым №50:20:0010215:4739), выдано Отделом предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области.	кадастровая стоимость	28.01.2025	12 270 690,96
8	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект	кадастровая стоимость	11.07.2025	47 721 948,47

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
	муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132	недвижимости №б/н от 11.07.2025 г. (на квартиру с кадастровым №77:01:0004038:1648), выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ул. Большая Тульская, д.15).			

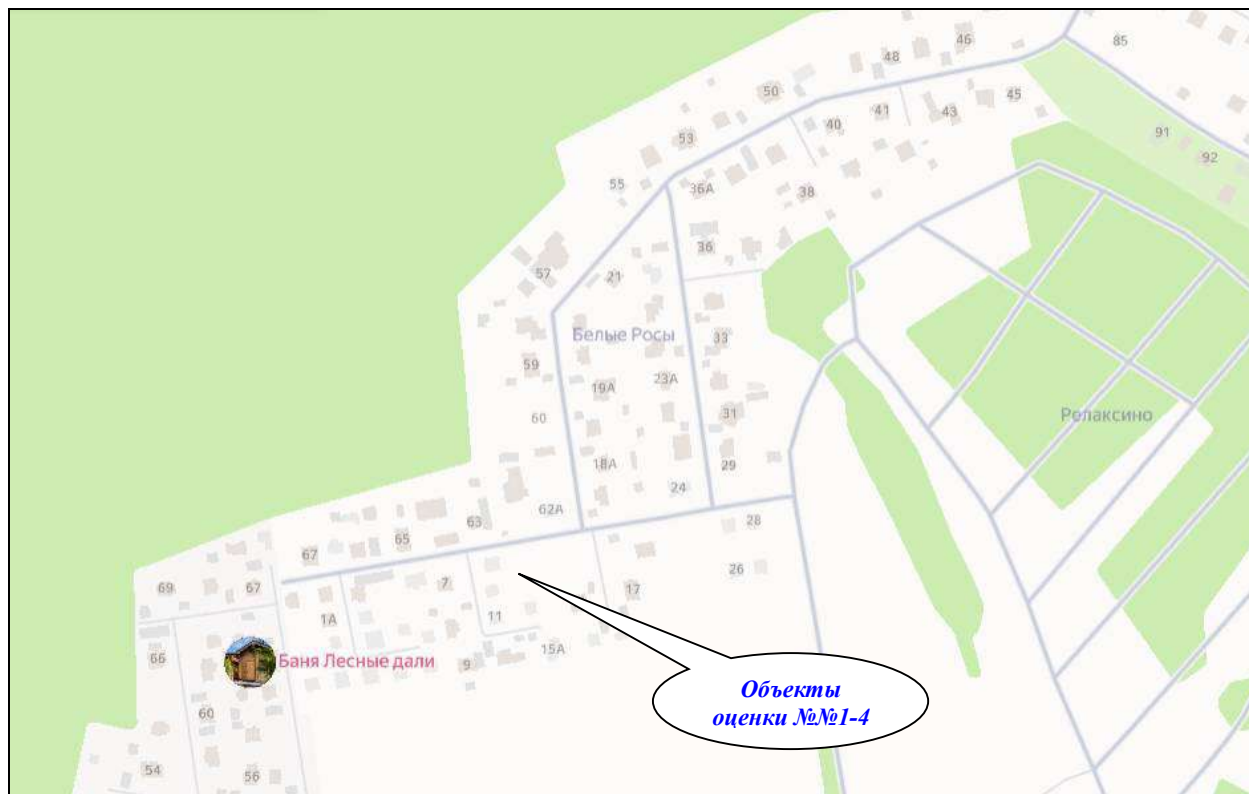
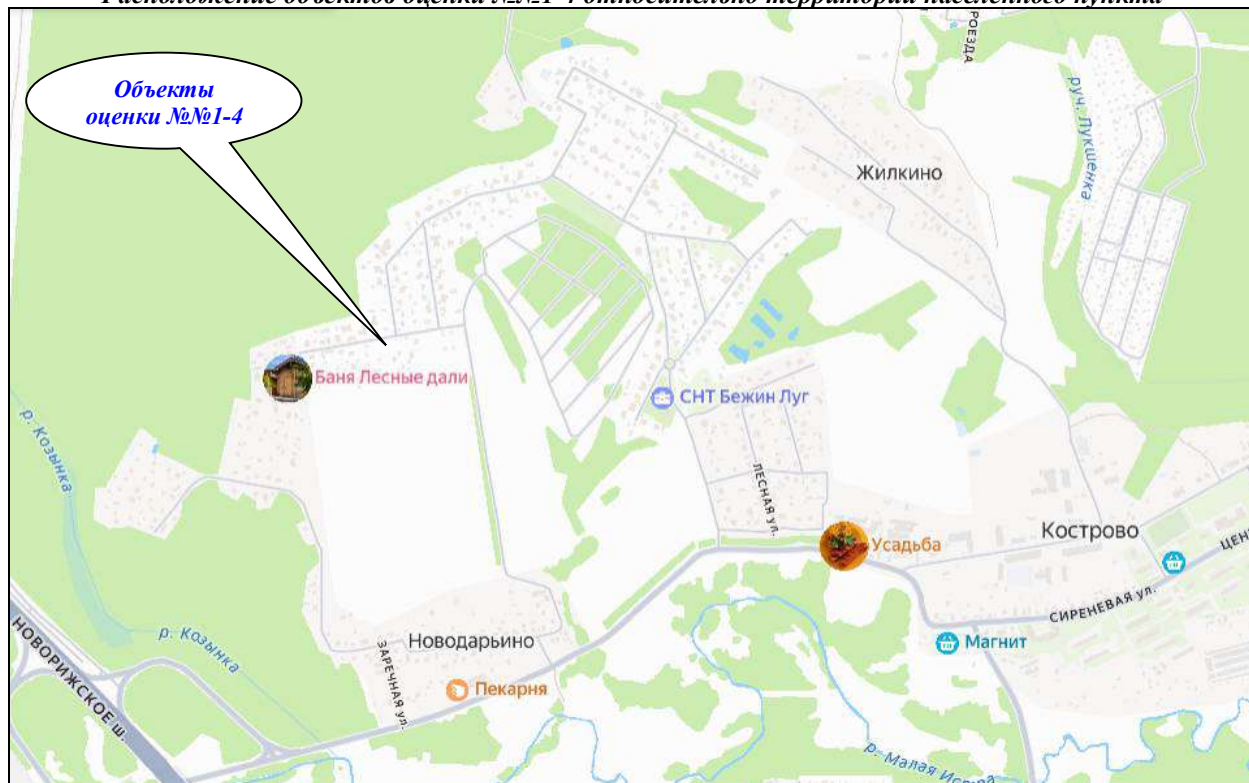
6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта(-ов) оценки относительно иных населенных пунктов



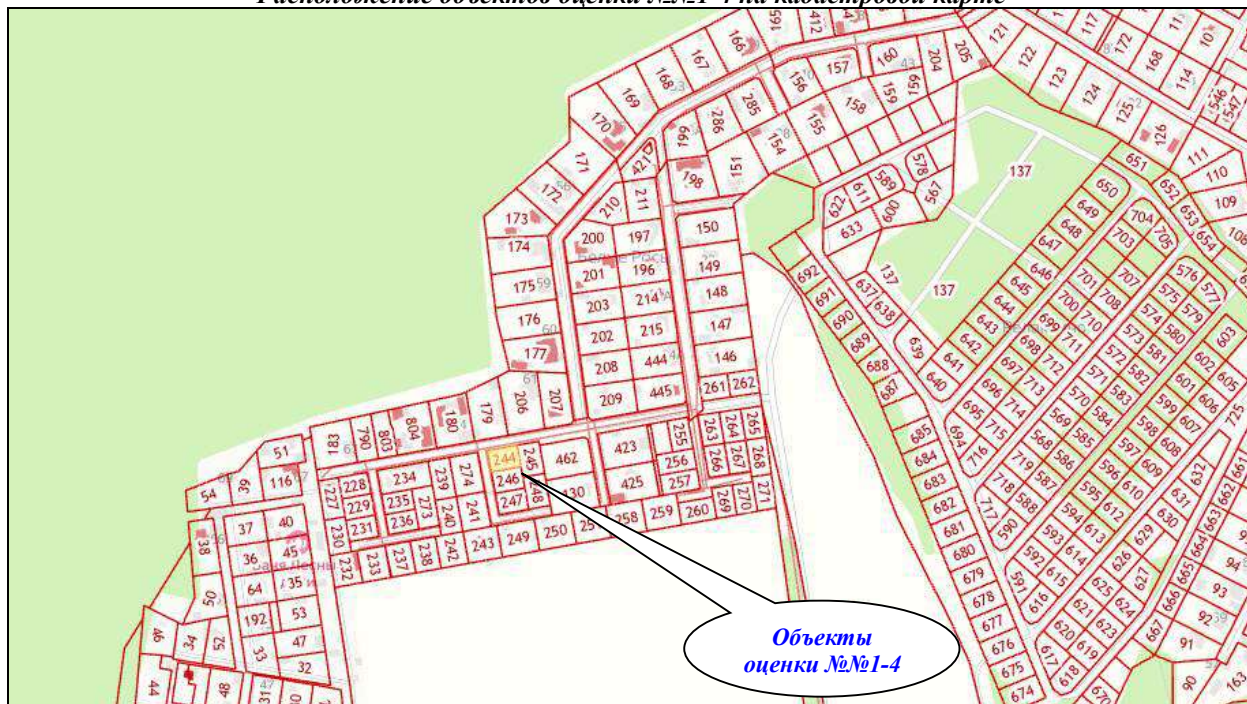
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение объектов оценки №№1-4 относительно территории населенного пункта



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение объектов оценки №№1-4 на кадастровой карте



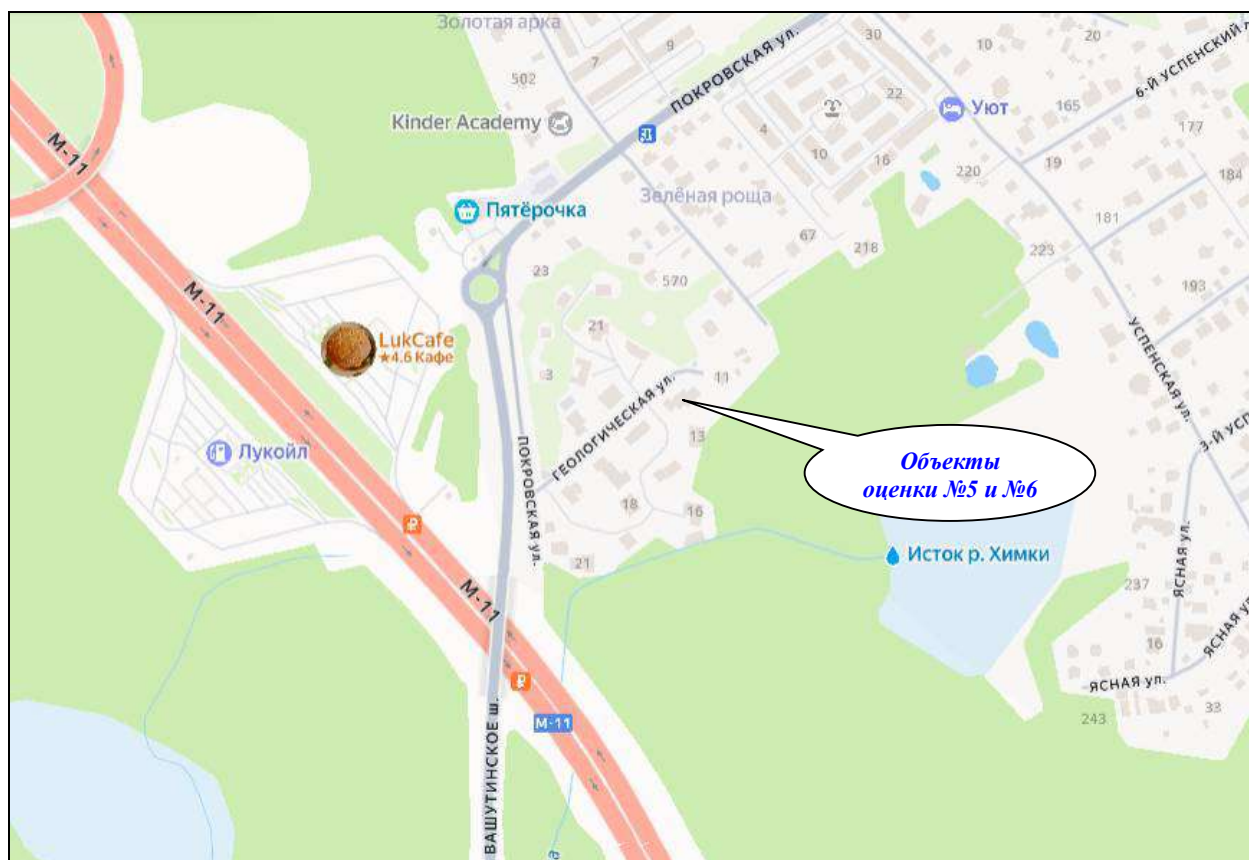
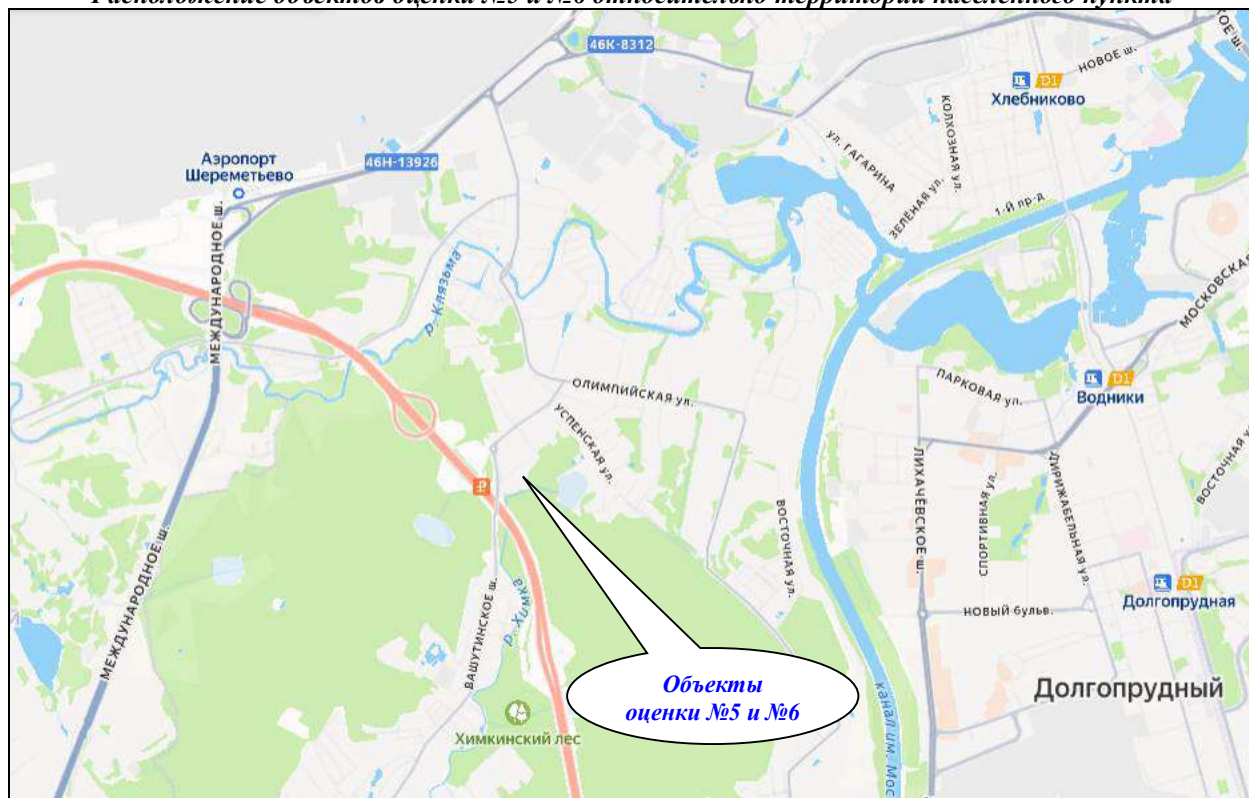
Источник: <https://roscadaster.com/map/yaroslavskaaya-oblast>

Описание локального местоположения объектов оценки №№1-4

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п
Преобладающая застройка микрорайона	Частные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен в 3,3 км. от Новорижского шоссе
Расстояние до остановки	Объект расположен в 1,32 км. от остановки общественного транспорта «Новодарьино» (16 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 все необходимые объекты социальной инфраструктуры).
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение объектов оценки №5 и №6 относительно территории населенного пункта



Описание локального местоположения объектов оценки №5 и №6

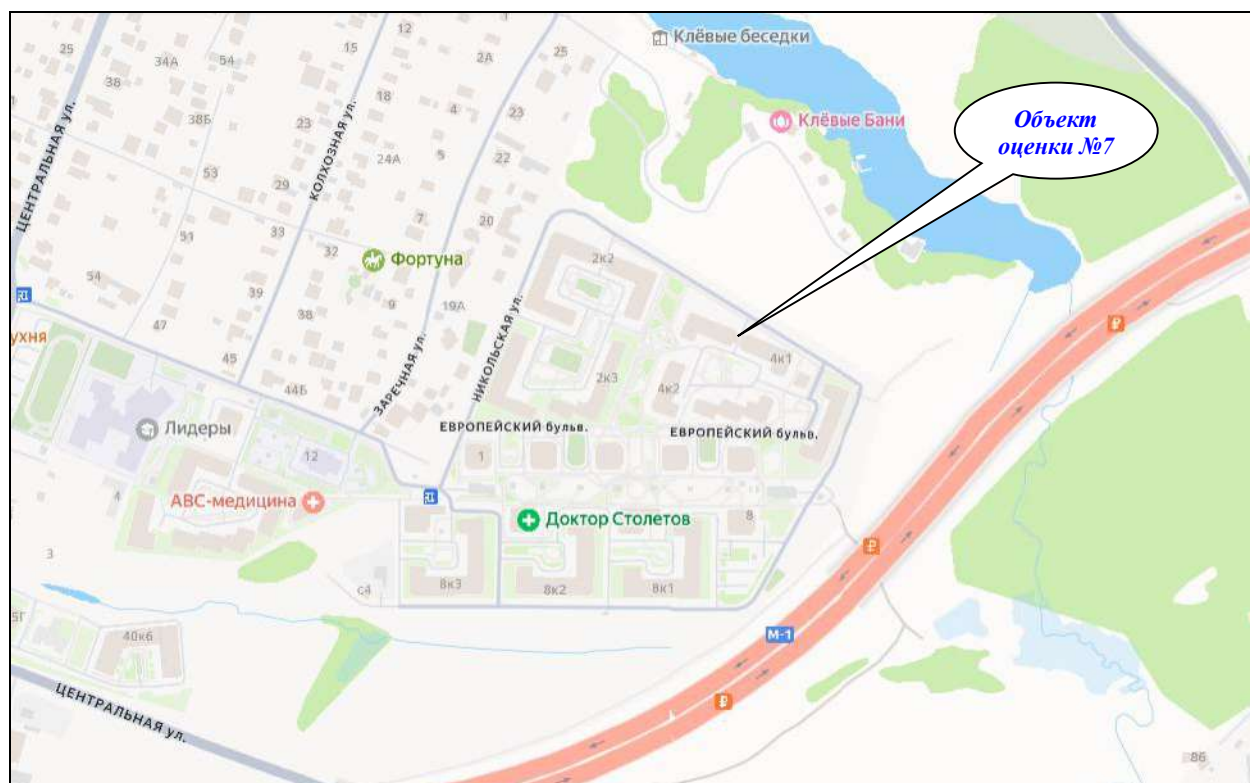
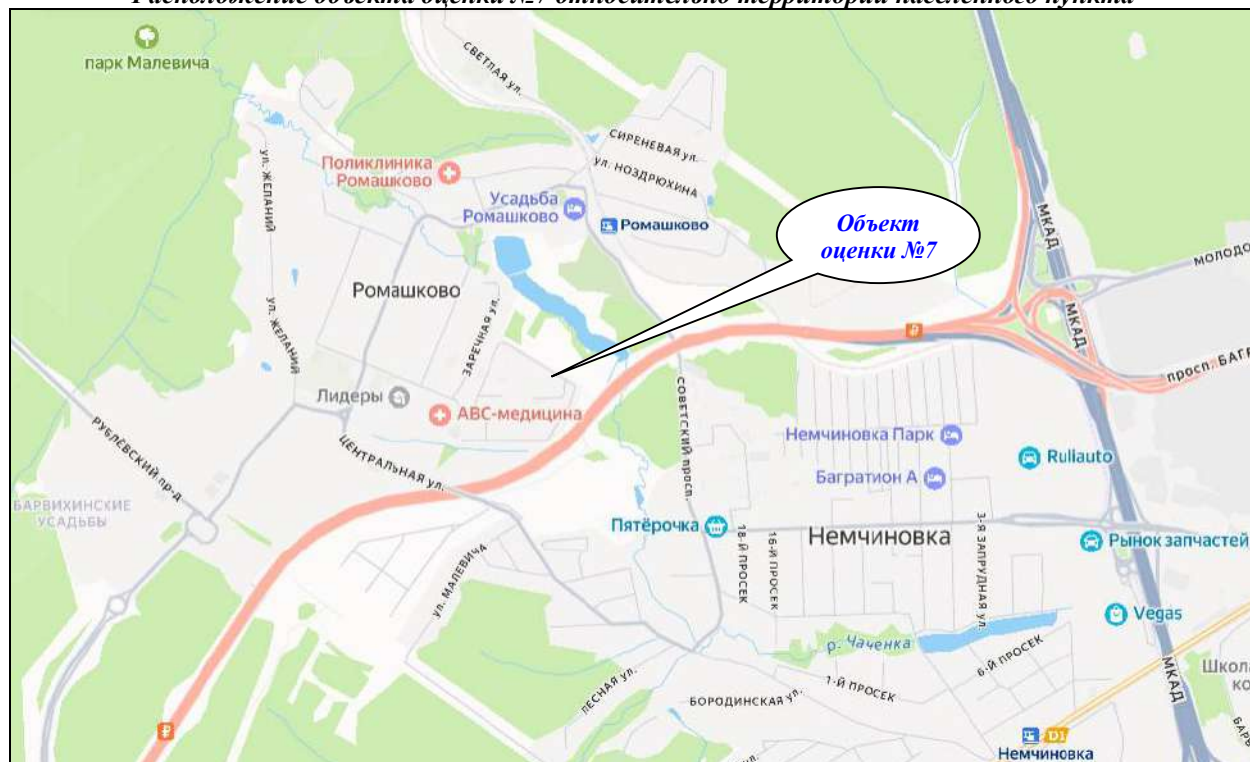
Наименование	Характеристика
--------------	----------------

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	Московская обл., г.Химки, КП «Северная Пальмира»
Преобладающая застройка микрорайона	Частные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен в 540 м. от Вашутинского шоссе.
Расстояние до остановки	Объект расположен в 700 м. от остановки общественного транспорта «Золотая арка» (9 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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение объекта оценки №7 относительно территории населенного пункта



Описание локального местоположения объекта оценки №7

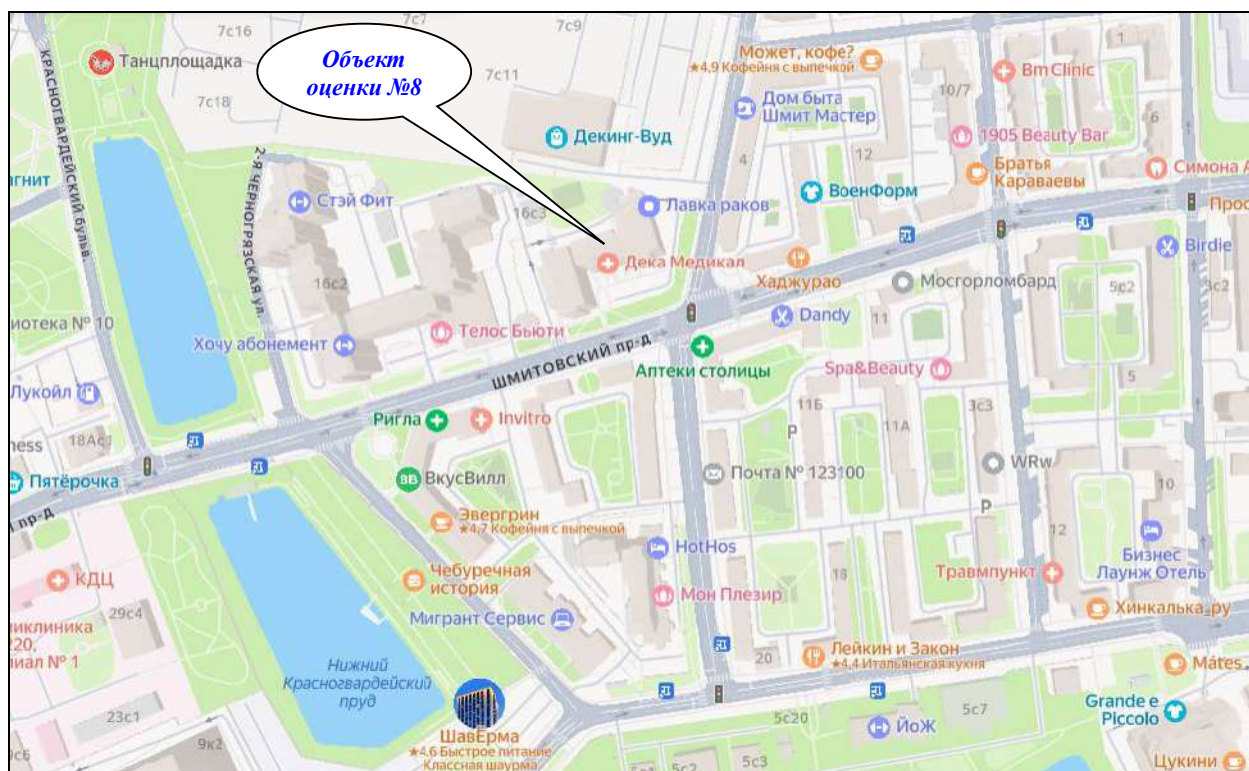
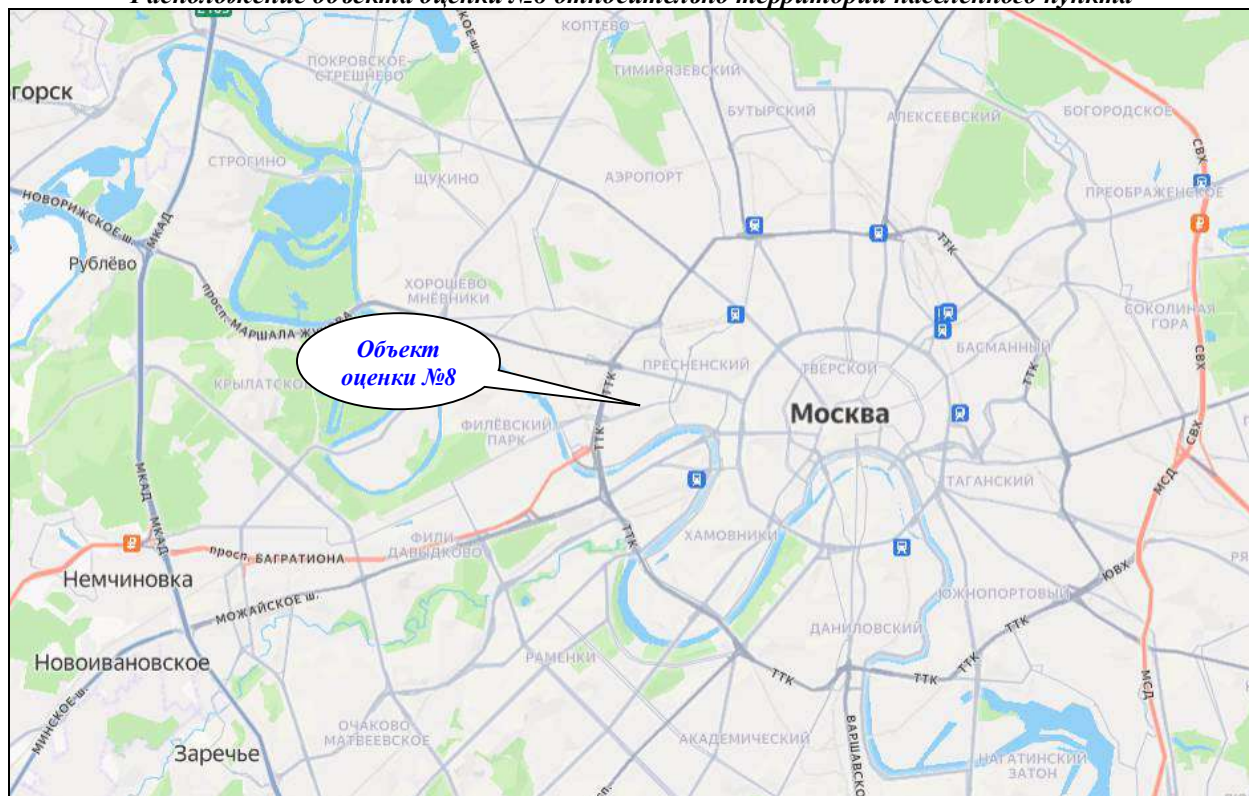
Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ЖК «Западное Кунцево»
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Характеристика
	- в 1,02 км от ул.Центральная села Ромашково; - в 4 км. от трассы «М-1».
Расстояние до остановки	Объект расположен в 360 м. от остановки общественного транспорта «ЖК Западное Кунцево»
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 хорошо (рядом с объектом оценки расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры).
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение объекта оценки №8 относительно территории населенного пункта



Описание локального местоположения объекта оценки №8

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	г.Москва, Центральный административный округ (ЦАО), вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ЖК «Шмитовский 16»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Характеристика
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен непосредственно на Шмитовском проезде.
Расстояние до остановки	Объект расположен: - в 250 м. от остановки общественного транспорта «Улица Анны Северьяновой»; - в 275 м. от остановки общественного транспорта «Красногвардейский бульвар».
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 хорошо (рядом с объектом оценки расположены 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.²

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. Наиболее существенный рост был в Чукотском автономном округе, Кабардино-Балкарской Республике и в

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

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

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);
- оборота общественного питания – на 2,4% (3 место по объему);
- вводу жилья – на 14,6% (1 место по объему);

3 Источник: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesvachnaya-godovaya-informaciya/socialno-ekonomicheskoe-razvitie-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»

- 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 товарооборот 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 – 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 гг. 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).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 августа 2025 года⁴

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май - июль 2025 г. составила 7 406,2 тыс. человек, в их числе 7 350,2 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 56,0 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2025г. составила 15 152 человек, из них 10 958 человек имели статус безработного, из них 8 230 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В июле 2025 г. признано безработными 2 593 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 204 человека).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 569 человек и составила 1 076 человек.

К концу июля 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. составил 106,3%, в июле 2025 г. по сравнению с июнем 2025 г. – 104,7%.

В январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,5%, в том числе на продовольственные товары – 108,3%, непродовольственные товары – 103,4%, услуги – 113,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2025 г. составила 9 338,72 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 8,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2025 г. составила 177 008,3 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 13,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2025 г. составила 105,3% к уровню июня 2024 г.

На 1 июля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 097 305 единиц.

В июле 2025 года зарегистрировано 5,0 тыс. организаций (в июле 2024 г. – 6,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 8,2 тыс. (в июле 2024 г. – 3,9 тыс. организаций).

В январе-июне 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 3 618,0 млрд рублей (10,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 555,6 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 1 937,6 млрд рублей).

На 1 июля 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 103 034,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2 347,0 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2024 г. – 2,0%, на 1 июня 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 49 914,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 161,8 млрд рублей или 4,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 3,7%, на 1 июня 2025 г. – 4,4%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 44 954,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 767,4 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 5,1%, на 1 июня 2025 г. – 5,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2025 г. составила 123,5 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 8,1 млн рублей (на 6,1%).

На конец июля 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней составляет 9 604 тыс. рублей.

⁴ Источник: <https://mtuf.ru/for-union/>, ссылка на файл для скачивания:
<https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf>

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

Объекты оценки №№1-4,6 относятся к сегменту рынка земельных участков (земельные участки под малоэтажное жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и личное подсобное хозяйство (ЛПХ) с возможностью строительства капитальных объектов).

Объект оценки №5 относится к сегменту рынка жилой недвижимости (индивидуальные жилые дома).

Объекты оценки №7 и №8 относятся к сегменту рынка жилой недвижимости (квартиры).

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

По данным сайтов www.avito.ru и www.cian.ru были собраны данные об объектах, аналогичных объектам оценки, предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки (дублирующие объявления были исключены на стадии сбора информации об объектах-аналогах):

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Объекты, аналогичные объектам оценки №№1-4 (земельным участкам), предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия, 12 Волоколамское шоссе, 24 км	ИЖС	610	7 000 000	11 475	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_3527835278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 24 км	ИЖС	612	6 900 000	11 275	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7271302886?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Восточная ул. Волоколамское шоссе, 24 км	ИЖС	612	6 900 000	11 275	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7272001499?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Восточная ул. Волоколамское шоссе, 24 км	ИЖС	612	6 500 000	10 621	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7431948905?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	612	5 900 000	9 641	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_4167825319?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Новорижский б-р Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	550	5 000 000	9 091	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._izhs_7271533588?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	617	6 900 000	11 183	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_7271391384?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Западная ул. Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	830	8 500 000	10 241	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_4136480656?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Западная ул. Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	610	6 650 000	10 902	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7430178128?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	830	11 000 000	13 253	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_7686837387?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
11	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	617	7 500 000	12 156	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_7533450030?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
12	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Западная ул.	ИЖС	610	7 350 000	12 049	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_2408136360?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxO

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	Волоколамское шоссе, 25 км					https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_2472773992?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
13	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Западная ул. Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	612	7 300 000	11 928	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_2855947019?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
14	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Западная ул. Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	600	7 350 000	12 250	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_2556048687?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
15	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	610	7 000 000	11 475	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_2967064905?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
16	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	612	6 250 000	10 212	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._snt_dnp_7262420816?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
17	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	СНТ, ДНП	660	9 200 000	13 939	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_7369137238?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
18	Московская обл., г.о. Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	620	6 300 000	10 161	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7612420286?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
19	Московская обл., г.о. Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	612	7 000 000	11 438	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._izhs_3635968553?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
20	Московская обл., г.о. Истра, д. Покровское, коттеджный пос. Валенсия Волоколамское шоссе, 25 км	ИЖС	660	9 200 000	13 939	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._snt_dnp_7648200140?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
21	Московская обл., муниципальный округ Истра, СНТ Фотон, 59 Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	740	7 000 000	9 459	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_7446050080?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
22	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	730	8 800 000	12 055	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2332315663?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
23	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Валенсия, Западная ул. Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	682	8 500 000	12 463	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7559169150?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA
24	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	603	7 500 000	12 438	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7559169150?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJTBfDdDRkljGpzTU1SOXVWJjt9YgNC1z8AAAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
25	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	603	7 500 000	12 438	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7559501085?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJUNUxwOzhia2R1QlVMVZXlJt9aaKuAz8AAAA
26	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	ИЖС	612	6 190 000	10 114	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7595330999?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJUNUxwOzhia2R1QlVMVZXlJt9aaKuAz8AAAA
27	Московская обл., муниципальный округ Истра, КП Старый свет Волоколамское шоссе, 27 км	СНТ, ДНП	1750	34 000 000	19 429	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._snt_dnp_3452234314?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
28	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борисово Волоколамское шоссе, 27 км	ИЖС	10000	145 000 000	14 500	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_4938271872?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
29	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борки Волоколамское шоссе, 28 км	ИЖС	600	5 209 011	8 682	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7663677472?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJNdVNLa2dCYWJ5QVVMbmpnJt9kFNnZj8AAAA
30	Московская обл., г.о. Истра, д. Борки, 35 Волоколамское шоссе, 29 км	ИЖС	2930	49 500 000	16 894	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_293_sot._izhs_4657815126?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJNdVNLa2dCYWJ5QVVMbmpnJt9kFNnZj8AAAA
31	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борки, КП Новорижский Волоколамское шоссе, 29 км	ИЖС	1200	12 450 000	10 375	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7652354774?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJNdVNLa2dCYWJ5QVVMbmpnJt9kFNnZj8AAAA
32	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борки, КП Новорижский Волоколамское шоссе, 29 км	ИЖС	1200	18 100 000	15 083	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7725545166?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJNdVNLa2dCYWJ5QVVMbmpnJt9kFNnZj8AAAA
33	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Александрово Волоколамское шоссе, 30 км	ИЖС	1250	18 000 000	14 400	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._izhs_7564079272?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
34	Московская обл., муниципальный округ Истра, ДНП Люкс-Проект, Центральная ул., 77А Волоколамское шоссе, 31 км	СНТ, ДНП	1500	15 000 000	10 000	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_7627521240?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJleGxtVWt0RE5BRzZaYXN6Jt9B02w3D8AAAA
35	Московская обл., муниципальный округ Истра, ДНП Люкс-Проект Волоколамское шоссе, 31 км	ИЖС	1547	14 150 000	9 147	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot._izhs_7455517104?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
36	Московская обл., г.о. Истра, д. Лукино, коттеджный пос. Счастье, 6 Волоколамское шоссе, 34 км	ИЖС	1550	23 000 000	14 839	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot._izhs_7607682493?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjJ4dkVIRWpNd092SWIEQ0pOJt9APWGST8AAAA
37	Московская обл., муниципальный округ	ИЖС	1220	10 800 000	8 852	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_122_sot._izhs_7465948459?context=H4sIA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	Истра, д. Лукино, КП Счастье Волоколамское шоссе, 34 км					AAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjI4dkVIRWpNd092SWIEQ0pOjlt9APWGST8AAAA
38	Московская обл., муниципальный округ Истра, коттеджный пос. Давыдово, 31 Волоколамское шоссе, 37 км	ИЖС	722	8 500 000	11 773	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot.izhs.7366834239?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIHZ0M0cE1UaFdFczlLODhrJlt9esRSwT8AAAA
39	Московская обл., муниципальный округ Истра, коттеджный пос. Давыдово, 55 Волоколамское шоссе, 37 км	ИЖС	820	7 200 000	8 780	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot.izhs.4605409850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIHZ0M0cE1UaFdFczlLODhrJlt9esRSwT8AAAA
40	Московская обл., муниципальный округ Истра, Лесная ул. Волоколамское шоссе, 38 км	ИЖС	1190	15 000 000	12 605	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot.izhs.7676628199?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIJQzBETXdHWjRwVnBORmJmJlt939993j8AAAA
41	Московская обл., муниципальный округ Истра, Лесная ул. Волоколамское шоссе, 39 км	ИЖС	600	6 200 000	10 333	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.7450631036?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIjyMVVJTHZBY25HbkFRQjRBJlt9ZkiDIT8AAAA
42	Московская обл., округ Истра, д. Котово, мкр-н Балтия Волоколамское шоссе, 40 км	ИЖС	1560	15 000 000	9 615	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot.izhs.7473958584?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIJZS05qaWVERVNxWXB6VUlkJlt9c8xg1T8AAAA
43	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Котово Волоколамское шоссе, 40 км	ИЖС	600	5 500 000	9 167	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.7686106308?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIjWdFpRODI4S2U3azBmYkcyJlt9RnFS8j8AAAA
44	Московская обл., муниципальный округ Истра, КП Дубровское Волоколамское шоссе, 42 км	ИЖС	918	8 539 000	9 302	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot.izhs.7683001621?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIjyOFJDV3dCU2hhOVowVFdqJlt9gi8g2z8AAAA
45	Московская обл., муниципальный округ Истра, КП Дубровское Волоколамское шоссе, 42 км	ИЖС	850	7 900 000	9 294	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot.izhs.7683648674?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIjOGY0WjZUNUxPaHIXSjdTjlt9ZmTHD8AAAA
46	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Дубровское Волоколамское шоссе, 43 км	ИЖС	600	5 833 000	9 722	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot.izhs.7587553684?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fOseF2QfAAAA
	Минимальное значение:				8 682	X
	Максимальное значение:				19 429	
	Среднее значение:				11 527	
	Среднее взвешенное значение:				12 500	
	Коэффициент вариации:				20%	

Цены предложений 1 кв.м. земельных участков в районе расположения объектов оценки №№1-4 находятся в интервале от 8 682 до 19 429 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 11 527 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 12 500 руб. за 1 кв.м. Коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. (соотношение среднего квадратического отклонения цены предложения 1 кв.м. выборки к среднему значению цены предложения 1 кв.м. выборки) составляет 20%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Объекты, аналогичные объекту оценки №5 (жилому дому), предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Хоз. постройки	Материал стен	Состояние дома	Качество и состояние отделки	Площадь з/у, кв.м.	Площадь дома, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Московская обл., г.о. Химки, СНТ Родник, 19 Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	нет	кирпич	хорошее	без отделки	1200	534,0	33 500 000	62 734	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_534_m_na_uchastke_12_sot._7220350026?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93ljt9r3ndcT8AAAA
2	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Олимпийская ул., 282А Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	да	кирпич	хорошее	премиум	1500	360,0	77 900 000	216 389	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/kottedzh_260_m_na_uchastke_15_sot._7484404452?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93ljt9r3ndcT8AAAA
3	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	да	кирпич	хорошее	премиум	1500	497,0	59 000 000	118 712	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_497_m_na_uchastke_15_sot._7523750790?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93ljt9r3ndcT8AAAA
4	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Ясная ул., 20 Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	да	пеноблоки	хорошее	премиум	700	150,0	26 000 000	173 333	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_150_m_na_uchastke_7_sot._7580950662?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93ljt9r3ndcT8AAAA
5	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Ясная ул. Дмитровское шоссе, 7 км	дом	да	газоблоки	хорошее	стандарт	500	200,0	39 500 000	197 500	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_200_m_na_uchastke_5_sot._7431286256?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93ljt9r3ndcT8AAAA
6	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Васькино, Васькинское ш., 304 Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	нет	экспериментальные материалы	хорошее	без отделки	460	132,0	15 800 000	119 697	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_132_m_na_uchastke_46_sot._7257150176?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток,	коттедж	да	кирпич	хорошее	премиум	1300	560,0	45 000 000	80 357	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/kottedzh_560_m_na_uchastke_13_sot._5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Хоз. постройки	Материал стен	Состояние дома	Качество и состояние отделки	Площадь з/у, кв.м.	Площадь дома, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	145 Дмитровское шоссе, 6 км										15923039?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток, 183 Дмитровское шоссе, 7 км	коттедж	да	пеноблоки	хорошее	стандарт	1900	446,5	24 500 000	54 871	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_4465_m_na_uchastke_19_sot.7403239878?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMNlBSFZla01ZdkNjbU53Ijt9XrVLzz8AAAA
9	Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток, 121 Дмитровское шоссе, 6 км	дом	да	брус	хорошее	стандарт	1000	182,0	13 700 000	75 275	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_182_m_na_uchastke_10_sot.7527383591?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток, 96 Дмитровское шоссе, 6 км	коттедж	да	кирпич	хорошее	стандарт	1300	153,3	25 700 000	167 645	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_1533_m_na_uchastke_13_sot.7545130813?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
11	Московская обл., Химки, мкр- н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, 201 Дмитровское шоссе, 6 км	коттедж	да	кирпич	хорошее	стандарт	800	395,0	49 000 000	124 051	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_395_m_na_uchastke_8_sot.4811704379?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNVkVVbEp4aWU3aW5vRHcwJjt9IQbcoz8AAAA
12	Московская обл., Химки, мкр- н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, 813 Дмитровское шоссе, 6 км	коттедж	нет	газоблоки	хорошее	без отделки	780	192,3	35 000 000	182 007	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_1923_m_na_uchastke_78_sot.7343780792?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNVkVVbEp4aWU3aW5vRHcwJjt9IQbcoz8AAAA
13	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 294	коттедж	да	кирпич	хорошее	стандарт	1500	495,0	31 500 000	63 636	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/
14	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 6-й Успенский	коттедж	да	кирпич	хорошее	стандарт	1500	390,0	45 000 000	115 385	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Хоз. постройки	Материал стен	Состояние дома	Качество и состояние отделки	Площадь з/у, кв.м.	Площадь дома, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
15	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 166	коттедж	да	кирпич	хорошее	без отделки	1500	540,0	35 000 000	64 815	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/31925028 3/
16	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Успенская	коттедж	да	кирпич	хорошее	премиум	6000	480,0	225 000 000	468 750	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/32228360 6/
17	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Ясная, 40	коттедж	да	газоблоки	хорошее	без отделки	800	248,0	28 900 000	116 532	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/31956069 1/
18	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Исток садовое товарищество, 178	коттедж	да	газоблоки	хорошее	премиум	1000	198,1	45 000 000	227 158	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/31706412 0/
19	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашугино квартал, 216	коттедж	нет	дерево	хорошее	без отделки	700	220,0	13 999 999	63 636	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/31664090 4/
Минимальное значение:										54 871	X
Максимальное значение:										468 750	
Среднее значение:										141 710	
Среднее взвешенное значение:										136 352	
Коэффициент вариации:										68%	

Цены предложений 1 кв.м. жилых домов в районе расположения объекта оценки №5 находятся в интервале от 54 871 до 468 750 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 141 710 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 136 352 руб. за 1 кв.м. (данные значения являются условными, т.к. учитывают в своей цене стоимость земельного участка). Коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. составляет 68%, что не соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является неоднородной (данное значение является условным, т.к. учитывает стоимость земельного участка).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Объекты, аналогичные объекту оценки №6 (земельному участку), предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Московская обл., Химки, коттеджный пос. Зелёная Роща, Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	600	9 900 000	16 500	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.7300317914?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
2	Московская обл., Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 1 Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	3280	25 000 000	7 622	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_328_sot.izhs.7487109982?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
3	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	710	9 000 000	12 676	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot.izhs.7242543508?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbVZ3ekICUINZODBMZmROJjt9O73XRj8AAAA
4	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	500	6 000 000	12 000	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs.4472421850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbVZ3ekICUINZODBMZmROJjt9O73XRj8AAAA
5	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, Вашутинское ш. Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	600	5 040 000	8 400	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.4471743437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbVZ3ekICUINZODBMZmROJjt9O73XRj8AAAA
6	Московская обл., Химки, СНТ Родник, 7 Дмитровское шоссе, 8 км	СНТ, ДНП	1230	13 001 000	10 570	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_123_sot.snt.dnp.4151831478?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
7	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 4-й Успенский пер. Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	1800	21 000 000	11 667	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot.izhs.7447780329?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
8	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 243 Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	788	11 350 000	14 404	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot.izhs.7249802396?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
9	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный Дмитровское шоссе, 7 км	ИЖС	700	6 850 000	9 786	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs.7639256475?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2M1hTtTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA
			Минимальное значение:		7 622	X
			Максимальное значение:		16 500	
			Среднее значение:		11 514	
			Среднее взвешенное значение:		10 496	
			Коэффициент вариации:		24%	

Цены предложений 1 кв.м. земельных участков в районе расположения объекта оценки №6 находятся в интервале от 7 622 до 16 500 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 11 514 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 10 496 руб. за 1 кв.м. Коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. составляет 24%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Объекты, аналогичные объекту оценки №7 (квартире), 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., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 4к1	хорошее	монолитно-кирпичный	1/5	нет	2	премиум	58,1	14 790 000	254 561	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_581_m_15_et_7327452263?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
2	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 4к1	хорошее	монолитно-кирпичный	2/5	да	3	премиум	106,5	38 500 000	361 502	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1065_m_25_et_7645717623?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
3	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 6	хорошее	монолитно-кирпичный	2/5	да	2	стандарт	63,8	16 200 000	253 918	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_638_m_25_et_7357186288?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
4	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 6	хорошее	монолитно-кирпичный	3/5	нет	3	премиум	88,3	29 580 500	335 000	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_883_m_35_et_7644156049?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
5	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Европейский б-р, 9	хорошее	монолитно-кирпичный	4/6	да	2	стандарт	67,4	16 500 000	244 807	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_674_m_46_et_7548402461?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
6	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Европейский б-р, 3	хорошее	монолитно-кирпичный	4/6	да	3	стандарт	117,0	30 000 000	256 410	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_117_m_46_et_3702288619?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
7	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Европейский б-р, 3	хорошее	монолитно-кирпичный	6/6	да	4	премиум	148,0	35 000 000	236 486	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_148_m_66_et_7546540690?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJGbnF1VDJPOHBkTEt1MDNOJt99EZqti8AAAA
8	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Европейский	хорошее	монолитно-кирпичный	5/6	нет	2	премиум	76,3	18 500 000	242 464	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_763_m_56_et_7542143213?context=H

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
	б-р, 1										4sIAAAAAAAAA wEFAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к1	хорошее	монолитно-кирпичный	4/5	да	3	премиум	85,0	24 000 000	282 353	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-kvartira-85-m-45-et-7250878203?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к2	хорошее	монолитно-кирпичный	5/5	да	4	премиум	120,0	29 000 000	241 667	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-kvartira-120-m-55-et-2272105921?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEaXVmbXQ4R3ZQTIREYjFkIj9QnE99T8AAAA
11	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к2	хорошее	монолитно-кирпичный	3/5	да	3	премиум	83,6	24 500 000	293 062	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-kvartira-836-m-35-et-7484303391?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEaXVmbXQ4R3ZQTIREYjFkIj9QnE99T8AAAA
12	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к2	хорошее	монолитно-кирпичный	3/5	да	4	премиум	115,0	33 900 000	294 783	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-kvartira-115-m-35-et-7676528851?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
13	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 8к2	хорошее	монолитно-кирпичный	4/5	да	2	стандарт	42,0	9 950 000	236 905	https://www.avito.ru/odintsovo/kvartiry/2-kvartira-42-m-45-et-4577292604?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5MThkZHpdFbraGZ5Tk9Jlt9vFnCoz8AAAA
14	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Европейский б-р, 2	хорошее	монолитно-кирпичный	6/6	нет	3	премиум	100,0	33 500 000	335 000	https://www.avito.ru/odintsovo/kvartiry/3-kvartira-100-m-66-et-7611689698?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSU5qTUNnVXpaRnlxdVNEIj9iFkCz8AAAA
15	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 8к3	хорошее	монолитно-кирпичный	2/5	нет	2	премиум	63,0	16 000 000	253 968	https://www.avito.ru/odintsovo/kvartiry/2-kvartira-63-m-25-et-7703939828?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSSU5qTUNnVXpaRnlxdVNEIj9iFkCz8AAAA
16	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул.	хорошее	монолитно-кирпичный	1/5	нет	3	премиум	86,0	21 300 000	247 674	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/321709412/

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
	Никольская, 2к2										
17	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 2к2	хорошее	монолитно-кирпичный	3/5	да	4	премиум	115,0	34 000 000	295 652	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322116076/
18	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 2к1	хорошее	монолитно-кирпичный	5/5	да	2	премиум	63,5	18 500 000	291 339	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322043522/
19	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 4к3	хорошее	монолитно-кирпичный	5/5	да	3	премиум	84,5	30 500 000	360 947	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322547355/
20	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, бул. Европейский, 3	хорошее	монолитно-кирпичный	1/6	да	2	премиум	66,3	15 500 000	233 786	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322032771/
21	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 8к2	хорошее	монолитно-кирпичный	1/5	да	3	премиум	93,9	22 400 000	238 552	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/309123607/
22	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 8к1	хорошее	монолитно-кирпичный	2/5	да	2	премиум	63,8	16 700 000	261 755	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/314323231/
23	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, бул. Европейский, 4	хорошее	монолитно-кирпичный	1/6	нет	2	стандарт	44,6	13 300 000	298 206	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322059172/
								Минимальное значение:		233 786	X
								Максимальное значение:		361 502	
								Среднее значение:		276 122	
								Среднее взвешенное значение:		277 783	
								Коэффициент вариации:		15%	

Цены предложений на квартиры, расположенные рядом с объектом оценки №7, находятся в интервале от 233 786 до 361 502 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 276 122 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 277 783 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения составляет 15%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Объекты, аналогичные объекту оценки №8 (квартире), 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	Москва, Шмитовский пр., 16с1	хорошее	монолитно-кирпичный	18/25	нет	3	премиум	106,0	60 700 000	572 642	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_106_m_1825_et.4668271056?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
2	Москва, Шмитовский пр., 16с1	хорошее	монолитно-кирпичный	5/18	да	5	премиум	154,3	109 000 000	706 416	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_1543_m_518_et.7540996270?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
3	Москва, Шмитовский пр., 16с1	хорошее	монолитно-кирпичный	19/22	да	3	премиум	148,3	105 000 000	708 024	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1483_m_1922_et.7546174769?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
4	Москва, Шмитовский пр., 16с1	хорошее	монолитно-кирпичный	8/22	нет	2	без отделки	73,4	33 216 000	452 534	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_734_m_822_et.7683805786?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
5	Москва, Шмитовский пр., 16с1	хорошее	монолитно-кирпичный	13/18	да	3	премиум	123,0	71 800 000	583 740	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_123_m_1318_et.7685088525?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
6	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	3/17	да	2	премиум	76,4	34 270 000	448 560	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_764_m_317_et.4086021356?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
7	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	15/24	да	3	премиум	108,0	47 000 000	435 185	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_1524_et.4391887674?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	12/24	да	2	премиум	78,2	36 500 000	466 752	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_782_m_1224_et.4438196585?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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
											2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Москва, Шмитовский пр., 16с4	хорошее	монолитно-кирпичный	8/22	да	3	премиум	123,0	65 000 000	528 455	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_123_m_822_et.4458035495?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAApelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
10	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	9/24	да	4	премиум	128,0	70 450 000	550 391	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_128_m_924_et.4534771707?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
11	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	20/24	нет	3	премиум	102,0	55 800 000	547 059	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_102_m_2024_et.4641319687?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
12	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	11/24	нет	3	премиум	123,3	71 100 000	576 642	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1233_m_1124_et.4668345761?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
13	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	15/22	да	2	премиум	70,0	56 000 000	800 000	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_1522_et.7434930731?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAApelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
14	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	7/22	да	3	премиум	104,0	55 000 000	528 846	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_722_et.7583520282?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaODYToxOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
15	Москва, Шмитовский пр., 16с2	хорошее	монолитно-кирпичный	19/19	да	7	премиум	325,1	260 000 000	799 754	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/7-k_kvartira_3251_m_1919_et.7667111053?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAJpelZJRVI5Q3lUcnlXWktRlJt9NKPMkj8AAAA
16	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	хорошее	монолитно-кирпичный	6/24	да	3	премиум	162,0	87 000 000	537 037	https://www.cian.ru/sale/flat/319480398/
17	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	хорошее	монолитно-кирпичный	5/24	да	5	премиум	160,1	109 000 000	680 824	https://www.cian.ru/sale/flat/294832142/
18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	хорошее	монолитно-кирпичный	15/22	нет	2	премиум	62,0	35 900 000	579 032	https://www.cian.ru/sale/flat/320088927/

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
19	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	6/21	да	3	премиум	140,0	70 000 000	500 000	https://www.cian.ru/sale/flat/321956643/
20	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	16/18	да	3	премиум	123,0	68 000 000	552 846	https://www.cian.ru/sale/flat/321242477/
21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	12/22	нет	3	премиум	99,0	68 500 000	691 919	https://www.cian.ru/sale/flat/320217975/
22	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	10/22	нет	2	премиум	64,0	41 000 000	640 625	https://www.cian.ru/sale/flat/316804147/
23	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	14/22	да	3	премиум	101,1	56 500 000	558 853	https://www.cian.ru/sale/flat/320891215/
24	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	9/21	да	3	премиум	90,0	58 000 000	644 444	https://www.cian.ru/sale/flat/321210274/
25	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	5/22	да	4	без отделки	170,0	79 900 000	470 000	https://www.cian.ru/sale/flat/318215434/
26	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	17/22	да	3	премиум	112,4	95 500 000	849 644	https://www.cian.ru/sale/flat/316692641/
27	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	хорошее	монолитно-кирпичный	13/22	нет	2	премиум	74,8	42 000 000	561 497	https://www.cian.ru/sale/flat/306164483/
									Минимальное значение:	435 185	X
									Максимальное значение:	849 644	
									Среднее значение:	591 545	
									Среднее взвешенное значение:	606 652	
									Коэффициент вариации:	19%	

Цены предложений на квартиры, расположенные рядом с объектом оценки №8, находятся в интервале от 435 185 до 849 644 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 591 545 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 606 652 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения составляет 19%, 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

Для объектов оценки №№1-4 (земельных участков)

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг для земельного участка под ИЖС принимается Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг в размере -4,7% («Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.269, стр.346)).

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, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и т.п.

Условия финансирования. Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для оцениваемого объекта 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 аренды, праве требования и др.

Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.15, стр.96):

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,27
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00

Корректировка на долю в праве определяется по данным сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.07.2025 г.

Факторы	Среднее значение корректировки
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников	1,00
Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,92
Доля в праве на неделимый участок**	0,76

* если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Местоположение объекта. Оказывает значительное влияние как при расположении объекта внутри

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

крупного населенного пункта, так и при расположении (отдаленности) объекта от крупных населенных пунктов.

Вид использования объекта. В случае использования объекта не по назначению, у нового собственника объекта могут возникнуть расходы, связанные с приведением объекта в состояние, пригодное для использования по назначению, а также расходов, связанных с возмещением причинённого ущерба от использования объекта не по назначению, а также по уплате штрафов.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков. Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.363, стр.443):

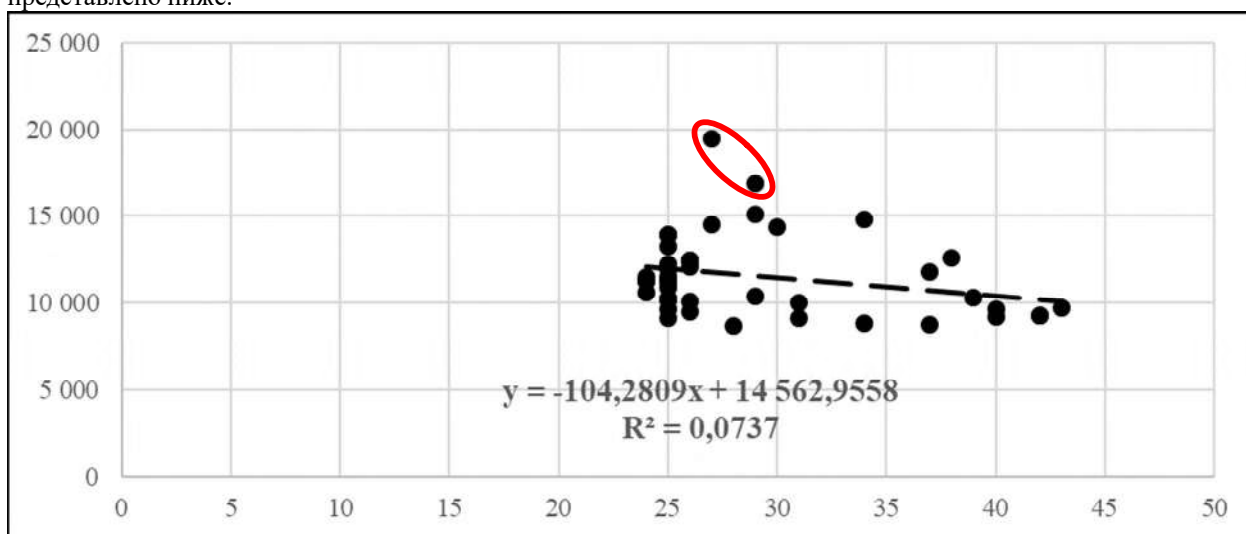
Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,20
	на удалении от таких объектов	0,83	1,00

Близость к объектам, нарушающим экологию местности. Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.383, стр.456):

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,28
	рядом с такими объектами	0,78	1,00

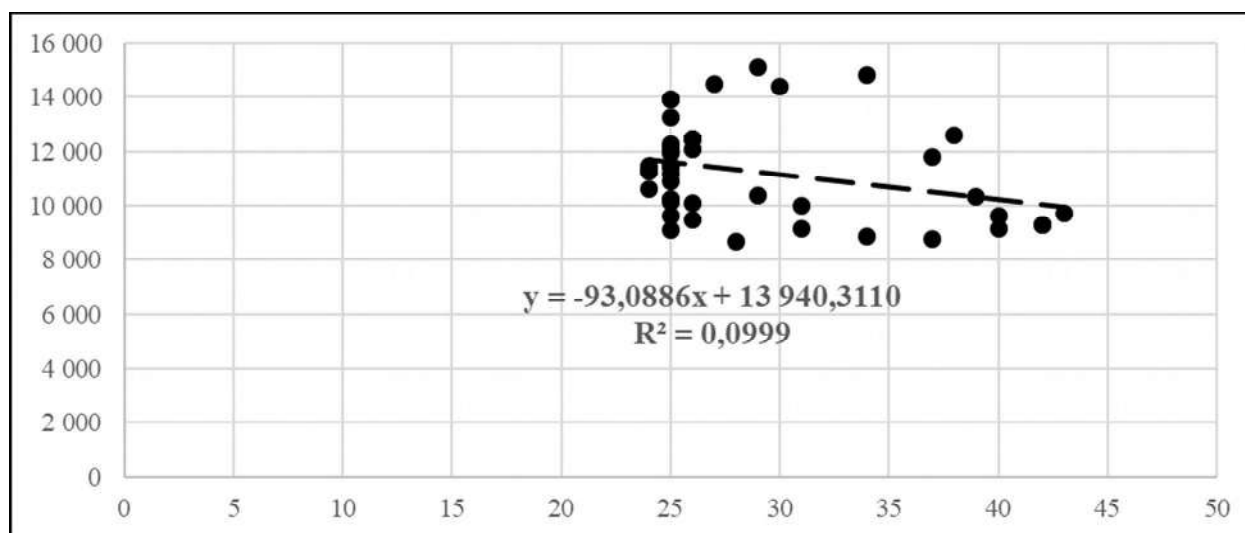
Расстояние от МКАД. Определение размера корректировки проводится на основании исследования рыночных данных о ценах предложений на аналогичные земельные участки, предлагаемые к продаже в районе расположения объекта оценки (см. раздел 7.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки) с учётом равенства всех иных ценообразующих факторов между объектами-аналогами (земельными участками).

Графическое отображение данных (соотношения цены предложения 1 кв.м. к расстоянию от МКАД) представлено ниже:



Как видно из графика зависимости, необходимо исключение из расчета модели ценообразования объектов-аналогов №27 и №30 как не соответствующих логическим предпосылкам (с ростом расстояния от МКАД цена предложения 1 кв.м. снижается) или как значительно выделяющегося по цене предложения 1 кв.м., расстояния от МКАД, или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к расстоянию от МКАД.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,3161. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (расстоянием от МКАД) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «умеренной» и стремится к «слабой».

Теснота связи	Значение коэффициента корреляции при наличии:	
	прямой связи	обратной связи
Очень слабая (практически отсутствует)	0,0 – 0,1	(-0,1) – (0,0)
Слабая	0,1 – 0,3	(-0,3) – (-0,1)
Умеренная	0,3 – 0,5	(-0,5) – (-0,3)
Заметная	0,5 – 0,7	(-0,7) – (-0,5)
Высокая	0,7 – 0,9	(-0,9) – (-0,7)
Весьма высокая	0,9 – 0,99	(-0,99) – (-0,9)
Функциональная	1,00	(-1,00)

R^2 (коэффициентом детерминации) – это мера того, насколько хорошо модель ценообразования «соответствует» набору данных, и представляет собой долю дисперсии в переменной отклика, которая может быть объяснена предикторной переменной.

Иными словами, R^2 – это условный процент на сколько переменные $X(n)$ (ценообразующие факторы) объясняют результативную Y (цену предложения 1 кв.м.), или что условно результативная Y (цена предложения 1 кв.м.) на R^2 зависит от переменных $X(n)$, и на $1-R^2$ от иных факторов.

По результатам анализа, $R^2 = 0,0999$ (или 9,99%), т.е. цена предложения 1 кв.м. условно на 9,99% зависит от выбранного ценообразующего фактора (расстояния от МКАД), и на 90,01% от иных неучтённых факторов.

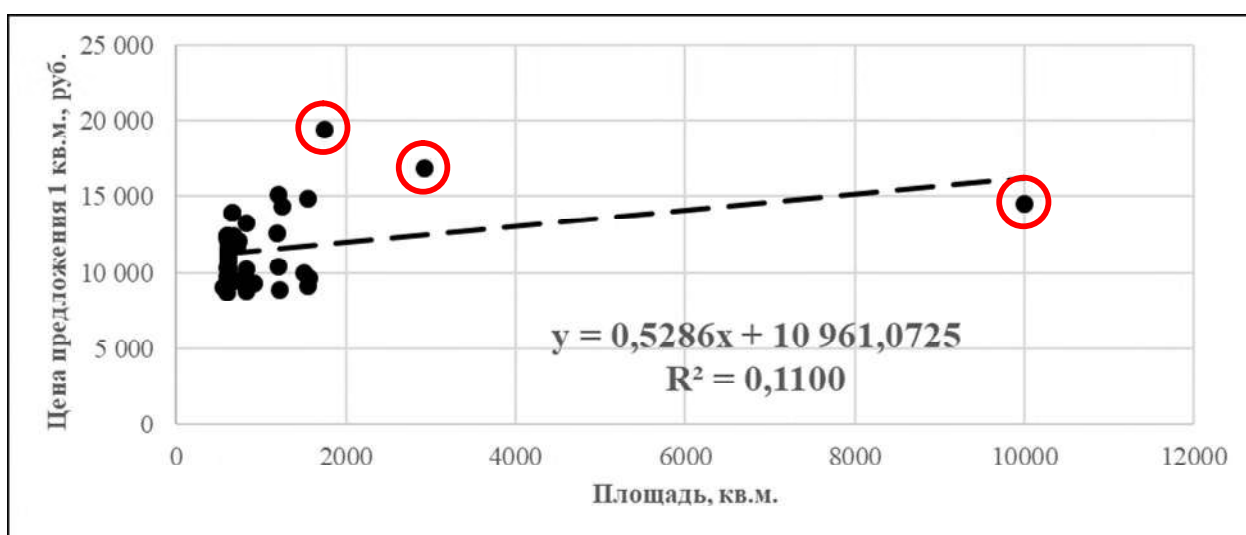
В результате анализа графического отображения данных видно, что значение коэффициента детерминации (R^2) составляет 9,99%, при требованиях для признания модели зависимости достаточно хорошей (хорошо описывающей зависимость случайной и зависимой переменных) – 80%, при приемлемой – 50%.

Таким образом, отсутствует необходимость в ориентире на расстояние от МКАД (для данных объектов-аналогов) в качестве ценообразующего фактора, а также отсутствует необходимость в определении «выбросов». Основным ориентиром в данном случае будет являться среднее значение цены предложения 1 кв.м., и соответствие коэффициента вариации его нормативным значениям (как характеристика значимости средней цены предложения) при отсутствии влияния на стоимость каких-либо иных факторов.

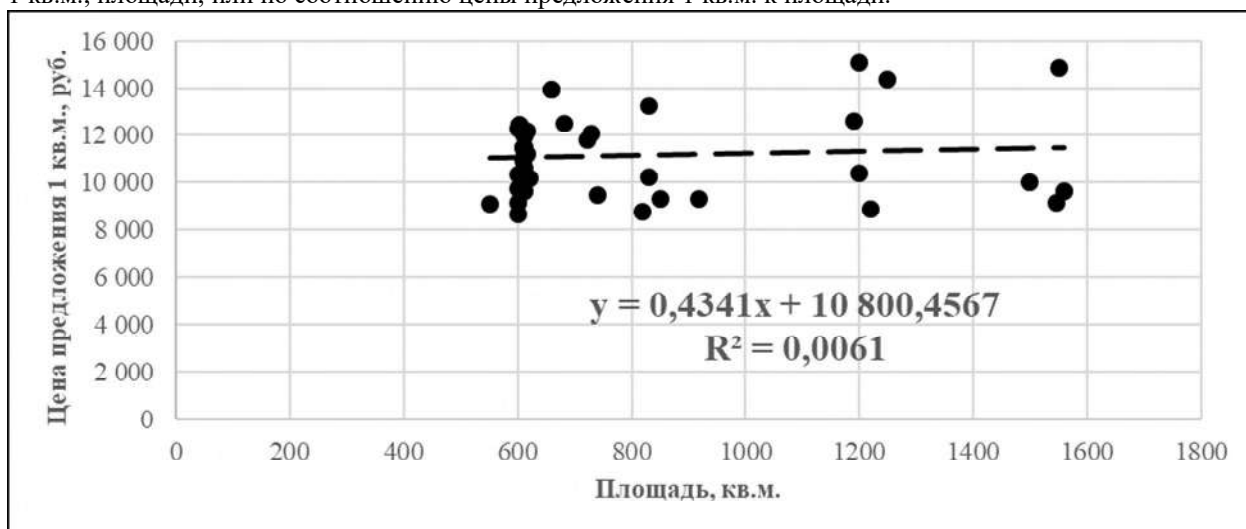
Общая площадь. Определение размера корректировки проводится на основании исследования рыночных данных о ценах предложений на аналогичные земельные участки, предлагаемые к продаже в районе расположения объекта оценки (см. раздел 7.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки) с учётом равенства всех иных ценообразующих факторов между объектами-аналогами (земельными участками).

Графическое отображение данных (соотношения цены предложения 1 кв.м. к площади земельного участка) представлено ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Как видно из графика зависимости, необходимо исключение из расчета модели ценообразования объектов-аналогов №№27,28 и №30 как не соответствующих логическим предпосылкам (с ростом площади объекта его цена предложения 1 кв.м. снижается) или как значительно выделяющегося по цене предложения 1 кв.м., площади, или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к площади.



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,0781. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (площадью) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «очень слабой».

$R^2 = 0,0707$ (или 7,07%), т.е. цена предложения 1 кв.м. условно на 7,07% зависит от выбранного ценообразующего фактора (площади), и на 92,93% от иных неучтённых факторов.

Также по результатам графического анализа данных можно сделать вывод о том, что наблюдается нарушение логических предпосылок (с ростом площади цена предложения 1 кв.м. должна снижаться). Это объясняется особенностями спроса в данном районе расположения объектов оценки.

Таким образом, отсутствует необходимость в ориентире на площадь в качестве ценообразующего фактора, а также отсутствует необходимость в определении «выбросов». Основным ориентиром в данном случае будет являться среднее значение цены предложения 1 кв.м., и соответствие коэффициента вариации его нормативным значениям (как характеристика значимости средней цены предложения).

Форма участка. Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.118, стр.229):

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,11

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Земельные участки под жилую застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
неправильная форма	0,90	1,00

Наличие коммуникаций. Данная корректировка не проводится, исходя из предположения, что объекты недвижимости и все аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций.

Наличие дополнительных улучшений оказывает влияние на стоимость, т.к. упрощает использование земельного участка в виду наличия для этого дополнительных строений, сооружений и передаточных устройств. При этом наличие таких улучшений как «дом под снос» и «фундамент» не учитываются из допущения, что их стоимость равна стоимости расходов на их утилизацию.

Для объектов оценки №5 и №6 (жилого дома и земельного участка)

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Скидка на торг для коттеджей на активном рынке принимается Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг и составляет -4,5% («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):

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

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):

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	хорошее	1,00	1,24	1,33

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Состояние дома		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
оценки	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):

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

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:

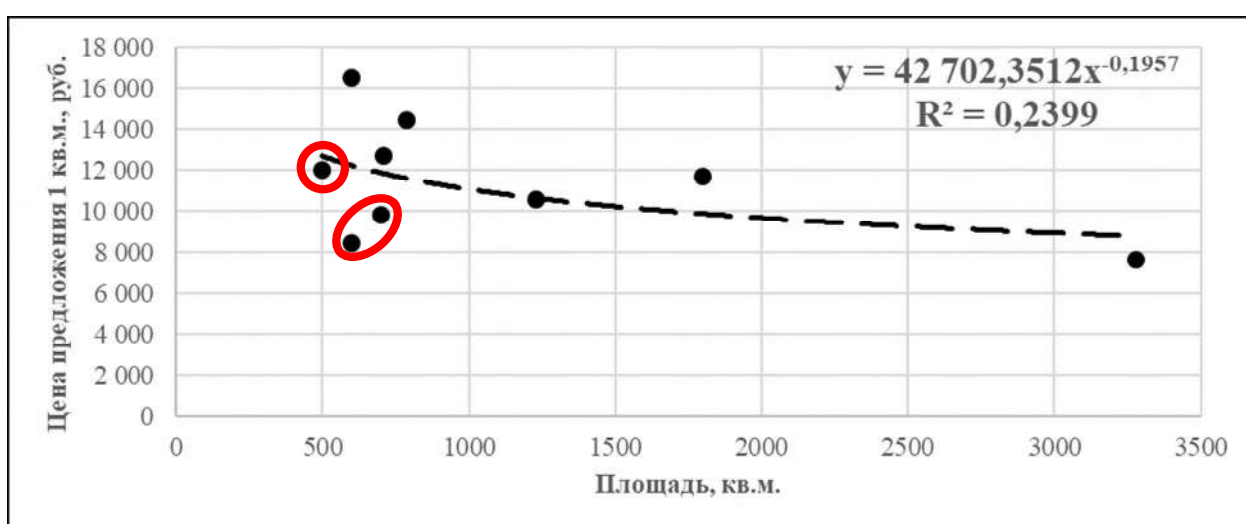
Состояние отделки		Аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

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. Проводится на основании исследования рыночных данных о ценах предложений на аналогичные земельные участки (см. раздел 7.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки)).

Графическое отображение данных зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади объекта, представлено ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Как видно из графика зависимости, необходимо исключение из расчета модели ценообразования объектов-аналогов №№4,5 и №9 как не соответствующих логическим предпосылкам (с ростом площади объекта его цена предложения 1 кв.м. снижается) или как значительно выделяющегося по цене предложения 1 кв.м., площади, или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к площади.



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,9183. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (площадью) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «весьма высокой».

$R^2 = 0,8433$ (или 84,33%), т.е. цена предложения 1 кв.м. на 84,33% зависит от выбранного ценообразующего фактора (площади), и на 15,67% от иных неучтённых факторов.

В качестве модели зависимости была выбрана степенная модель, расчетные параметры которой на основании рыночных данных, представлены ниже:

$$Y = 173\,868,8471 \times X^{-0,3801},$$

где:

Y – цена предложения 1 кв.м. объекта, руб.

X – площадь, кв.м.

Дополнительно (для объекта оценки №6)

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Поскольку объект оценки №6 (земельный участок) является застроенным (на нём расположен объект оценки №5 – жилой дом), то скидка на торг определяется в том же размере как для объекта оценки №1 – как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг и составляет -4,5% («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))

Общая площадь. Определение размера корректировки проводится на основании исследования

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

рыночных данных о ценах предложений на аналогичные земельные участки, представленного в описании корректировок для объекта оценки №5.

В качестве модели зависимости была выбрана степенная модель, расчетные параметры которой на основании рыночных данных, представлены ниже:

$$Y = 173\,868,8471 \times X^{-0,3801},$$

где:

Y – цена предложения 1 кв.м. объекта, руб.

X – площадь, кв.м.

Передаваемые права. Корректировка проводится по значениям корректировок для объектов оценки №№1-4.

Для объектов оценки №7 и №8 (квартир)

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг для массового современного жилья на активном рынке определяется Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг и составляет -2,2% («Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.324, стр.428)).

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 аренды, праве требования и др.

Согласно данным сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.07.2025 г., размер корректировки на право долевой собственности составляет:

№ п/п	Характеристика параметра	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру	1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников	1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,79
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,57

* 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

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.

Вид использования объекта. В случае использования объекта не по назначению, у нового собственника объекта могут возникнуть расходы, связанные с приведением объекта в состояние, пригодное для использования по назначению, а также расходов, связанных с возмещением причинённого ущерба от использования объекта не по назначению, а также по уплате штрафов.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

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

Цены на квартиры для классов (массовое жильё советской постройки, массовое современное жильё, жильё повышенной комфортности)		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.124, стр.224).

Цены на квартиры для классов (старый фонд)		Аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.125, стр.224).

Этаж расположения. Корректировка на этаж расположения проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Цены на квартиры (старый фонд, массовое жильё советской постройки)		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.170, стр.280).

Цены на квартиры (массовое современное жильё, жильё повышенной комфортности)		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.171, стр.280).

Общая площадь. Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (рис.53, стр.255)

$$K_{пл} = \frac{1,2186 \times S_{оц}^{-0,073}}{1,2186 \times S_{оа}^{-0,073}} - 1$$

где:

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

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

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

Наличие балкона / лоджии. Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наличие лоджии / балкона		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.212, стр.308).

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

Цены на квартиры (старый фонд, массовое жильё советской постройки, массовое современное жильё)		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.223, стр.314).

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	- 3 600	- 5 600	- 11 900	-22 800
	Косметический	3 600	0	- 2 000	- 8 300	- 19 200
	Эконом	5 600	2 000	0	- 6 300	- 17 200
	Стандарт	11 900	8 300	6 300	0	- 10 900
	Премиум	22 800	19 200	17 200	10 900	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.255, стр.352).

7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА 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);
- объекты оценки относятся к следующим сегментам рынка:
 - объекты оценки №№1-4,6 относятся к сегменту рынка земельных участков (земельные участки под малоэтажное жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и личное подсобное хозяйство (ЛПХ) с возможностью строительства капитальных объектов);
 - объект оценки №5 относится к сегменту рынка жилой недвижимости (индивидуальные жилые дома);
 - объекты оценки №7 и №8 относятся к сегменту рынка жилой недвижимости (квартиры).
- основными (наиболее весомыми) ценообразующими факторами для объекта оценки являются: категория земель и вид разрешенного использования земельного участка, его площадь;
- основными (наиболее весомыми) ценообразующими факторами для объектов оценки являются:
 - для объектов оценки №№1-4,6: права на объект, категория земель и вид разрешенного использования земельного участка, его площадь;
 - для объекта оценки №5: местоположение, материал стен, площадь, технические состояние

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

- объекта, которое учитывается через такие факторы как: фактический срок эксплуатации (год постройки) и техническое состояние (пригодность к эксплуатации);
- для объектов оценки №7 и №8: 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 значительном разбросе цен предложений);
 - цены предложений объектов-аналогов:
 - цены предложений 1 кв.м. земельных участков в районе расположения объектов оценки №№1-4 находятся в интервале от 8 682 до 19 429 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 11 527 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 12 500 руб. за 1 кв.м.;
 - цены предложений 1 кв.м. жилых домов в районе расположения объекта оценки №5 находятся в интервале от 54 871 до 468 750 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 141 710 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 136 352 руб. за 1 кв.м. (данные значения являются условными, т.к. учитывают в своей цене стоимость земельного участка);
 - цены предложений 1 кв.м. земельных участков в районе расположения объекта оценки №6 находятся в интервале от 7 622 до 16 500 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 11 514 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 10 496 руб. за 1 кв.м.;
 - цены предложений на квартиры, расположенные рядом с объектом оценки №7, находятся в интервале от 233 786 до 361 502 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 276 122 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 277 783 руб. за 1 кв.м.;
 - цены предложений на квартиры, расположенные рядом с объектом оценки №8, находятся в интервале от 435 185 до 849 644 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 591 545 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 606 652 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} - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
 a_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 капитализация 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

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена с использованием затратного подхода, но только косвенным путём, т.е. путём выделения стоимости земельного участка из общей стоимости единого объекта (земельного участка и здания на нём) путём уменьшения стоимости единого объекта на стоимость строительства аналогичного / идентичного здания). В связи с хорошей развитостью рынка объектов оценки №№1-4,6 (земельных участков), и наличием достаточного количества объектов-аналогов для проведения расчётов с использованием сравнительного подхода к оценке, отсутствует необходимость в применении затратного подхода.

Оценка стоимости здания (жилого дома) с использованием затратного подхода не представляется возможной, т.к. отсутствуют точные данные о строительном объёме данного объекта, а также о его конструктивных решениях. Кроме того, использование затратного подхода связано с определением полной первоначальной (или полной восстановительной) стоимости объекта оценки с использованием укрупнённых показателей стоимости и системы коэффициентов перехода, что приводит зачастую к значительным погрешностям в расчетах. При использовании затратного подхода также используются данные о физическом, моральном (функциональном) и внешнем (экономическом) износах, которые в большинстве своём являются субъективными величинами, определяемыми Оценщиком. Исходя из вышесказанного, Оценщик пришёл к выводу о невозможности использования затратного подхода при оценке стоимости объекта оценки №5.

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 нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном 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 (квартиры) приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобрёл квартиру в многоквартирном доме путём её строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке объектов оценки №7 и №8.

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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Для объектов оценки №№1-4. Исходя из данных анализа рынка, представленных в подразделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки» раздела «7. Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчёта, где использованы данные об объектах, имеющих одинаковые с объектами оценки №№1-4 параметры (за исключением площади), Оценщик пришёл к выводу о том, что основным ориентиром при оценке стоимости объектов оценки №№1-4 будет являться среднее значение цены предложения 1 кв.м. при соответствии коэффициента вариации его нормативным значениям (как характеристика значимости средней цены предложения), с последующей корректировкой на торг.

При этом для достижения дополнительно точности и объективности рыночной стоимости объектов оценки №№1-4, Оценщиком для расчёта среднего значения 1 кв.м. цен предложений используются объекты, площадью от 500 до 800 кв.м., расположенные на расстоянии более 25 км. от МКАД.

Для объекта оценки №5 отбор объектов-аналогов (домов) проводился исходя из следующих критериев:

1. Местоположение: Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6;
2. Тип объекта: коттедж;
3. Площадь: от 359,3 кв.м. до 538,9 кв.м. ($\pm 20\%$ от площади объекта оценки);

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

4. Техническое состояние: хорошее;
5. Материал стен: капитальные (кирпич, газоблок, пеноблок и т.п.).

Таким образом были отобраны для проведения расчётов объекты-аналоги №№1,2,3,8,11,13,14 и №16.

Для объекта оценки №6. Исходя из данных анализа рынка, представленных в подразделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки» раздела «7. Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчёта, где использованы данные об объектах, имеющих одинаковые с объектом оценки №6 параметры (за исключением площади и прав на объекты), а также исходя из полученной зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади земельного участка, Оценщик приходит к выводу о возможности использования модели зависимости цены предложения 1 кв.м. земельного участка от его площади в качестве модели ценообразования, с последующей корректировкой на торг и права на объект.

Для объекта оценки №7 отбор объектов-аналогов происходил из следующих критериев:

1. Местоположение: г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»;
2. Состояние здания, в котором расположены объекты: хорошее;
3. Материал стен дома, в котором расположены объекты: монолитно-кирпичные;
4. Площадь объектов-аналогов: от 79,2 до 96,8 кв.м. ($\pm 10\%$ от площади объекта оценки).
5. Количество комнат: 3.
6. Уровень отделки: премиум.

Таким образом, были отобраны объекты-аналоги №№4,9,11,16,19 и №21 (согласно перечню объектов-аналогов для объекта оценки, представленному в разделе «7. Анализ рынка объекта оценки»).

Для объекта оценки №8 отбор объектов-аналогов происходил из следующих критериев:

1. Местоположение: г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»;
2. Состояние здания, в котором расположены объекты: хорошее;
3. Материал стен дома, в котором расположены объекты: монолитно-кирпичные;
4. Площадь объектов-аналогов: от 102,7 до 125,5 кв.м. ($\pm 10\%$ от площади объекта оценки).
5. Наличие лоджии/балкона: да.
6. Уровень отделки: премиум.

Таким образом, были отобраны объекты-аналоги №№5,7,9,14,20 и №26 (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.

Определение рыночной стоимости объектов оценки №1-4

Данные об объектах-аналогах, площадью от 500 до 800 кв.м., расположенных на расстояние более 25 км. от МКАД, представлены в таблице ниже:

№ по списку	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.
21	Московская обл., муниципальный округ Истра, СНТ Фотон, 59 Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	740	7 000 000
22	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	730	8 800 000
23	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Валенсия, Западная ул. Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	682	8 500 000
24	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	603	7 500 000
25	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	603	7 500 000
26	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия Волоколамское шоссе, 26 км	26	ИЖС	612	6 190 000

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ по списку	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.
29	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борки Волоколамское шоссе, 28 км	28	ИЖС	600	5 209 011
38	Московская обл., муниципальный округ Истра, коттеджный пос. Давыдово, 31 Волоколамское шоссе, 37 км	37	ИЖС	722	8 500 000
41	Московская обл., муниципальный округ Истра, Лесная ул. Волоколамское шоссе, 39 км	39	ИЖС	600	6 200 000
43	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Котово Волоколамское шоссе, 40 км	40	ИЖС	600	5 500 000
46	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Дубровское Волоколамское шоссе, 43 км	43	ИЖС	600	5 833 000
Минимальное значение:					8 682
Максимальное значение:					12 463
Среднее значение:					10 786
Среднее взвешенное значение:					10 820
Коэффициент вариации:					14%

Цены предложений 1 кв.м. объектов-аналогов выборки имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равному 14%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки.

Таким образом, в качестве основы для проведения расчётов используется среднее значение цены предложения 1 кв.м. в размере **10 786 руб.**

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:244	Земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:245	Земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:246	Земельный участок с кадастровым №50:08:0060101:247
Площадь, кв.м.	629	702	628	629
Среднее значение цены предложения 1 кв.м., руб.	10 786	10 786	10 786	10 786
Корректировка на торг	0,953	0,953	0,953	0,953
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 465 527,48	7 215 898,72	6 455 248,42	6 465 527,48
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	6 466 000	7 216 000	6 455 000	6 466 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей,

рыночная стоимость объекта оценки №2, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

7 216 000 (Семь миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей,

рыночная стоимость объекта оценки №3, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

6 455 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей,

рыночная стоимость объекта оценки №4, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

6 466 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Определение рыночной стоимости объекта оценки №5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения								
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №8	Аналог №11	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №16
Адрес		Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.о. Химки, СНТ Родник, 19 Дмитровское шоссе, 7 км	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Олимпийская ул., 282А Дмитровское шоссе, 7 км	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный Дмитровское шоссе, 7 км	Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток, 183 Дмитровское шоссе, 7 км	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, 201 Дмитровское шоссе, 6 км	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 294	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 6-й Успенский	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Успенская
Источник информации			https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/doma_534_m_na_uchastke_12_sot.7220350026?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAAA	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/doma_497_m_na_uchastke_15_sot.7484404452?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAAA	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/doma_497_m_na_uchastke_15_sot.7523750790?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAAA	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/doma_4465_m_na_uchastke_19_sot.7403239878?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAAA	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/doma_395_m_na_uchastke_8_sot.4811704379?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAAA	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/322283606/
Цена ЕОН (единого объекта недвижимости)	руб.		33 500 000	77 900 000	59 000 000	24 500 000	49 000 000	31 500 000	45 000 000	225 000 000
Площадь здания	кв.м.	449,1	534,0	360,0	497,0	446,5	395,0	495,0	390,0	480,0
Цена за единицу	руб./кв.м.		62 734	216 389	118 712	54 871	124 051	63 636	115 385	468 750
Внесение поправок:										
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения								
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №8	Аналог №11	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №16
Скорректированная цена	руб./кв.м.		59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Дата предложения (дата публичной оферты)		09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	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%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Местоположение объекта		Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6	Московская обл., г.Химки, в относительной близости к ул.Геологическая, д.6
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения								
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №8	Аналог №11	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №16
цена										
Близость к объектам, нарушающим экологию местности		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Наличие подъездных путей		хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Тип объекта		коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Функциональное назначение		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Материал стен дома		предположительно из кирпича, газо-и/или пеноблоков и т.п.	кирпич	кирпич	кирпич	пеноблоки	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Наличие коммуникаций		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	59 911	206 651	113 370	52 402	118 468	60 773	110 192	447 656
Площадь	кв.м.	449,1	534,0	360,0	497,0	446,5	395,0	495,0	390,0	480,0
Корректировка	%	-	1,8%	-2,3%	1,1%	-0,1%	-1,3%	1,0%	-1,5%	0,7%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения								
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №8	Аналог №11	Аналог №13	Аналог №14	Аналог №16
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	60 989	201 898	114 617	52 350	116 928	61 380	108 539	450 790
Наличие улучшений (типовых построек)	кв.м.	нет	нет	да	да	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	60 989	175 652	99 717	45 544	101 728	53 401	94 429	392 187
Качество отделки и состояние		без отделки	без отделки	премиум	премиум	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	премиум
Корректировка	руб.	-	0	-10 260	-10 260	-6 640	-6 640	-6 640	-6 640	-10 260
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	60 989	165 392	89 457	38 904	95 088	46 761	87 789	381 927
Разница в количестве земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. площади ОКС		0	1200	1500	1500	1900	800	1500	1500	6000
Корректировка	руб./кв.м.	-	-25 204	-42 932	-31 098	-40 078	-26 500	-31 223	-39 630	-76 043
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	35 786	122 460	58 359	1 174	68 587	15 538	48 160	305 884
Количество корректировок			3		5		5		5	
Весовой коэффициент		1,0000	0,2778	-	0,2407	-	0,2407	-	0,2407	-
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	52 096								
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	23 396 314								
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	23 396 000								

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют значительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации (соотношение среднего квадратического отклонения стоимости 1 кв.м. к среднему значению стоимости 1 кв.м.), равному 120%, что не соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует о неоднородности выборки.

В связи с этим Оценщиком было принято решение о последовательном попарном исключении из расчётов объектов-аналогов, являющихся экстремумами (максимальными и минимальными значениями) до того момента, пока коэффициент вариации не станет соответствовать интервалу нормативных значений. Таким образом из расчётов были исключены объекты-аналоги №8 и №16, а также объекты-аналоги №13 и №2.

При этом значение коэффициента вариации составило 27%, что соответствует интервалу нормативных значений, а также свидетельствует о том, что выборка стала однородной, а значение средней – значимым (достоверным).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №5, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

23 396 000 (Двадцать три миллиона триста девяносто шесть тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости объекта оценки №6

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки №6 представлен в таблице ниже:

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым №50:10:0020406:22
Модель ценообразования (зависимости цены предложения 1 кв.м. земельного участка от его площади)	$Y = 173\,868,8471 \times X^{-0,3801}$
Значение ценообразующего фактора X (площадь участка, приходящаяся на долю в праве, кв.м.)	1454,30
Цена предложения 1 кв.м., полученная с использованием модели ценообразования, руб.	10 916,84
Цена предложения за объект, руб.	15 876 362
Корректировка на торг	0,955
Корректировка на право аренды	0,87
Корректировка на долевое право	0,92
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 135 605,30
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	12 136 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №6, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

12 136 000 (Двенадцать миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Определение рыночной стоимости объекта оценки №7

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №4	Аналог №9	Аналог №11	Аналог №16	Аналог №19	Аналог №21
Адрес		Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 6	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к1	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к2	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 2к2	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 4к3	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 8к2
Источник информации		-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_883_m_3_5_et_7644156049?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJGbnF1VDJPOHbkTEt1MDNOJit99EZqtj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_45_et_7250878203?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJGbnF1VDJPOHbkTEt1MDNOJit99EZqtj7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_836_m_3_5_et_7484303391?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJGbnF1VDJPOHbkTEt1MDNOJit99EZqtj8AAAA	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/321709412/	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322547355/	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/30912360/
Цена	руб.	-	29 580 500	24 000 000	24 500 000	21 300 000	30 500 000	22 400 000
Площадь	кв.м.	88,0	88,3	85,0	83,6	86,0	84,5	93,9
Цена за единицу	руб./кв.м.		335 000	282 353	293 062	247 674	360 947	238 552
Внесение поправок:								
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Дата предложения		09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №4	Аналог №9	Аналог №11	Аналог №16	Аналог №19	Аналог №21
(дата публичной оферты)								
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право собственности (без обременений)	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%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Вид использования объекта		жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Местоположение объекта		г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»	г.Москва, район ЖК «Западное Кунцево»
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Тип дома (материал стен)		монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		327 630	276 141	286 615	242 226	353 006	233 304
Этаж расположения / этажность		1/5	3/5	4/5	3/5	1/5	5/5	1/5
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	0%	-10%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		291 591	245 766	255 087	242 226	317 705	233 304
Количество комнат		3	3	3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		291 591	245 766	255 087	242 226	317 705	233 304
Площадь, кв.м.		88,0	88,3	85,0	83,6	86,0	84,5	93,9
Корректировка	%		0,0%	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	0,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		291 591	245 028	254 067	241 741	316 752	234 470
Наличие балконов (лоджий)		да	нет	да	да	нет	да	да
Корректировка	%	-	8%	0%	0%	8%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	314 918	245 028	254 067	261 080	316 752	234 470
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №4	Аналог №9	Аналог №11	Аналог №16	Аналог №19	Аналог №21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	314 918	245 028	254 067	261 080	316 752	234 470
Качество отделки и состояние		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	314 918	245 028	254 067	261 080	316 752	234 470
Количество корректировок			3	3	3	3	3	2
Весовой коэффициент		1,0000	0,1647	0,1647	0,1647	0,1647	0,1647	0,1765
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	270 622						
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	23 814 758						
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	23 815 000						

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равному 13%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) среднего значения.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №7, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

23 815 000 (Двадцать три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Определение рыночной стоимости объекта оценки №8

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №5	Аналог №7	Аналог №9	Аналог №14	Аналог №20	Аналог №26
Адрес		Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 6	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к1	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково, Никольская ул., 2к2	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 2к2	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 4к3	Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 8к2
Источник информации		-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.kvartira.123.m.1.318.et.7685088525?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YTo yOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jA7czoxOiJ4IjtzOjE2 OiJpelZJRVI5Q3lUcn lXWktRjIt9NKPMkj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.kvartira.108.m.1.524.et.4391887674?context=H4sIAAAAAA AAA wE fAOD YTo xOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jA7fOseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.kvartira.123.m.8.22.et.4458035495?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YTo yOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jA7czoxOiJ4IjtzOjE2 OiJpelZJRVI5Q3lUcn lXWktRjIt9NKPMkj8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.kvartira.104.m.7.22.et.7583520282?context=H4sIAAAAAA AAA wE fAOD YTo xOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiO jA7fOseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/sale/flat/321242477/	https://www.cian.ru/sale/flat/316692641/
Цена	руб.	-	71 800 000	47 000 000	65 000 000	55 000 000	68 000 000	95 500 000
Площадь	кв.м.	114,1	123,0	108,0	123,0	104,0	123,0	112,4
Цена за единицу	руб./кв.м.		583 740	435 185	528 455	528 846	552 846	849 644
Внесение поправок:								
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Дата предложения (дата)		09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025	09.10.2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №5	Аналог №7	Аналог №9	Аналог №14	Аналог №20	Аналог №26
публичной оферты)								
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право собственности (без обременений)	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%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Вид использования объекта		жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Местоположение объекта		г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»	г.Москва, район ЖК «Шмитовский 16»
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Тип дома (материал стен)		монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный	монолитно- кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Этаж расположения / этажность		6/22	13/18	15/24	8/22	7/22	16/18	17/22
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Количество комнат		н/д	3	3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		570 898	425 611	516 829	517 212	540 683	830 952
Площадь, кв.м.		114,1	123,0	108,0	123,0	104,0	123,0	112,4
Корректировка	%		0,5%	-0,4%	0,5%	-0,7%	0,5%	-0,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		573 752	423 909	519 413	513 591	543 386	830 121
Наличие балконов (лоджий)		да	да	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	573 752	423 909	519 413	513 591	543 386	830 121
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		Объект оценки	Аналог №5	Аналог №7	Аналог №9	Аналог №14	Аналог №20	Аналог №26
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	573 752	423 909	519 413	513 591	543 386	830 121
Качество отделки и состояние		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	573 752	423 909	519 413	513 591	543 386	830 121
Количество корректировок			2	2	2	2	2	2
Весовой коэффициент		1,0000	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	567 362						
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	64 736 014						
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	64 736 000						

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равному 24%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) среднего значения.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №8, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

64 736 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот тридцать шесть 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 ими дохода, а также в связи с невозможностью определить точный и достоверный размер потенциального дохода, приносимого объектами оценки, и сопутствующих расходов, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов 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 объектов оценки Оценщик применил только один подход к каждому объекту оценки. Согласование результатов, а также обоснование существенных отличий полученных результатов, не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

150 686 000

(Сто пятьдесят миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей,
в т.ч.:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:244, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	6 466 000
2	Земельный участок, общей площадью 702 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:245, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 890 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	7 216 000
3	Земельный участок, общей площадью 628 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:246, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	6 455 000
4	Земельный участок, общей площадью 629 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, кадастровый №50:08:0060101:247, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 855 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира:	6 466 000

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
	Московская обл., Истринский р-н, Костровское с/п, д.Новодарьино, д.33	
5	Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 449,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных этажей - 0, кадастровый №50:10:0020406:46, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Геологическая, д.6	23 396 000
6	Право аренды земельного участка (доля в праве – 0,0296) общей площадью 55818 кв.м. (площадь, приходящаяся на долю – 1454,30 кв.м.), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №50:10:0020406:22, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д.Ивакино	12 136 000
7	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 88 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:20:0010215:4739, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г.п.Одинцово, с.Ромашково, ул.Никольская, д.4, к.1, кв.35	23 815 000
8	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 114,1 кв.м., этаж №6, кадастровый №77:01:0004038:1648, расположенная по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, кв.132	64 736 000
	Итого:	150 686 000

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 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611);
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года №327).
12. 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).
13. иные.

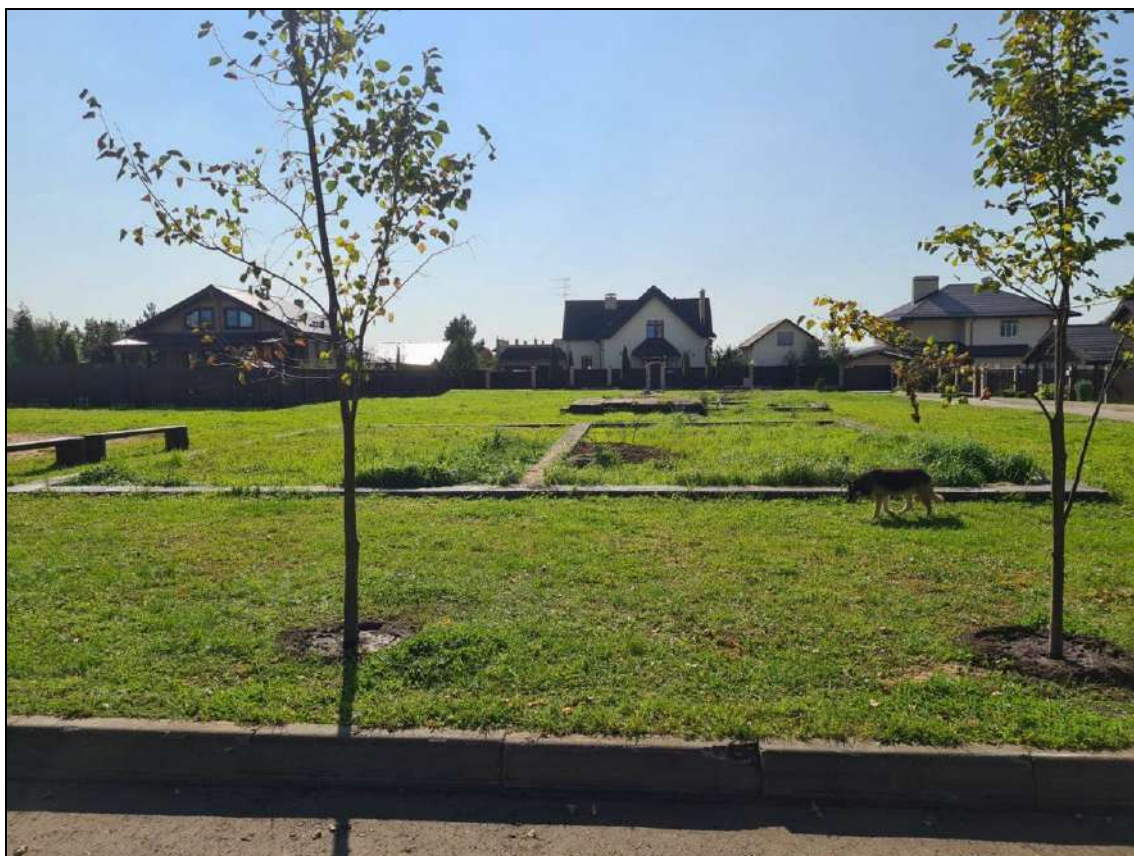
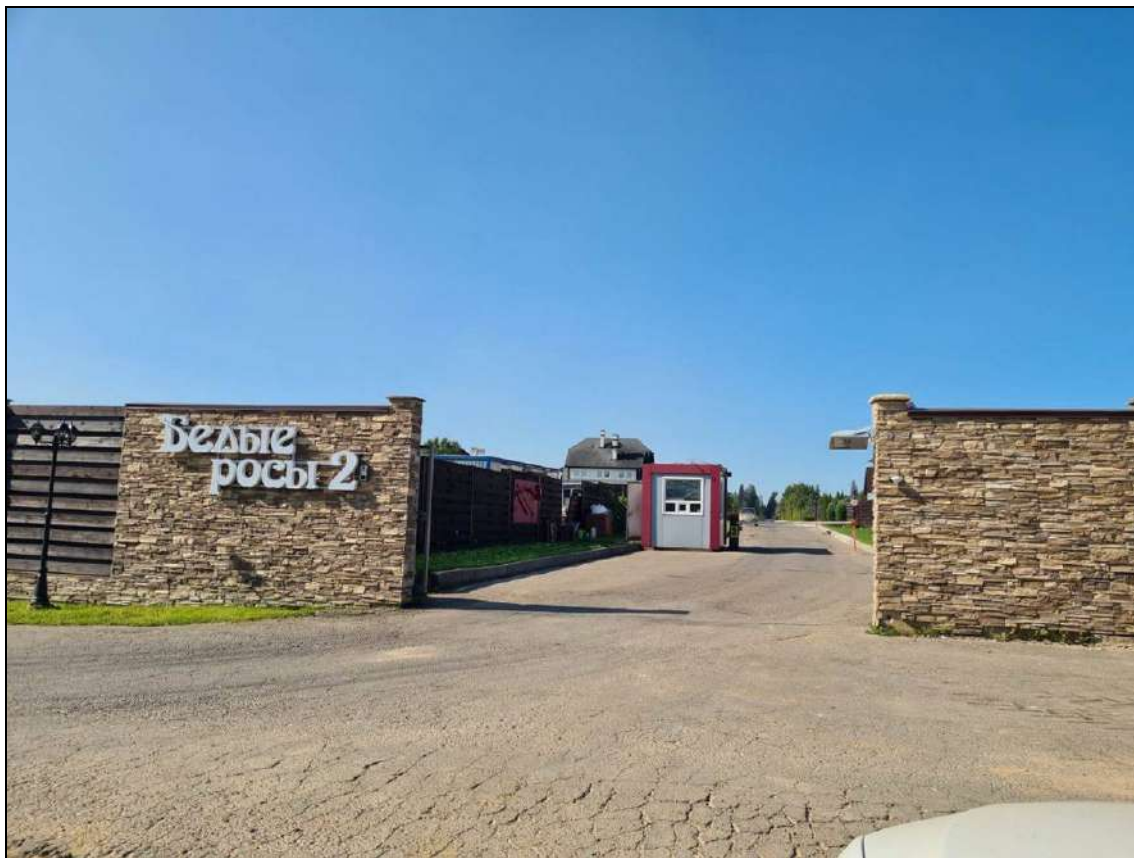
Прочие:

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)

Объекты оценки №№1-4









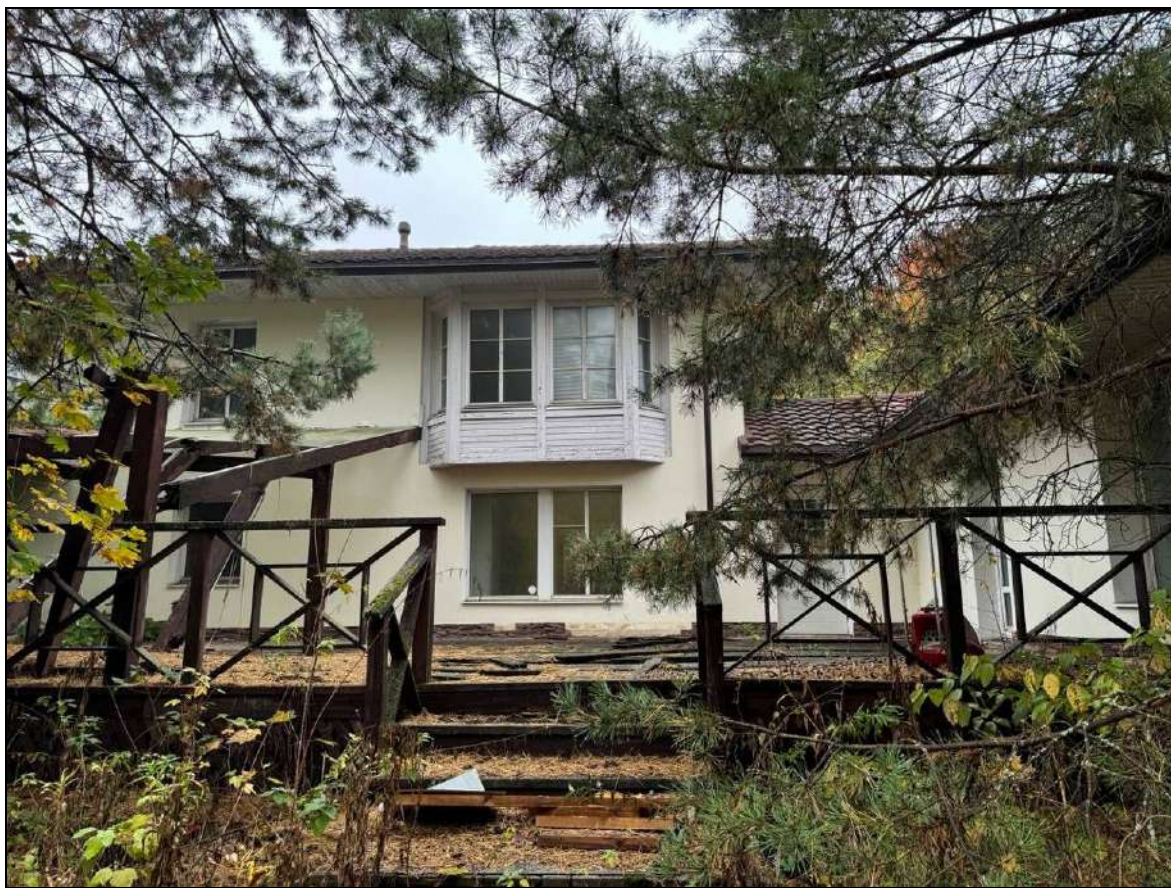


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»





Объекты оценки №5 и №6



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



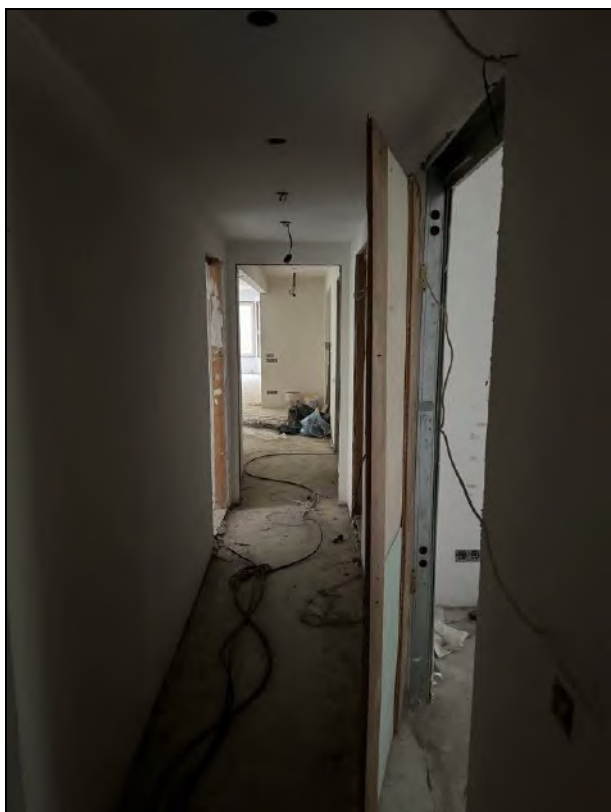
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



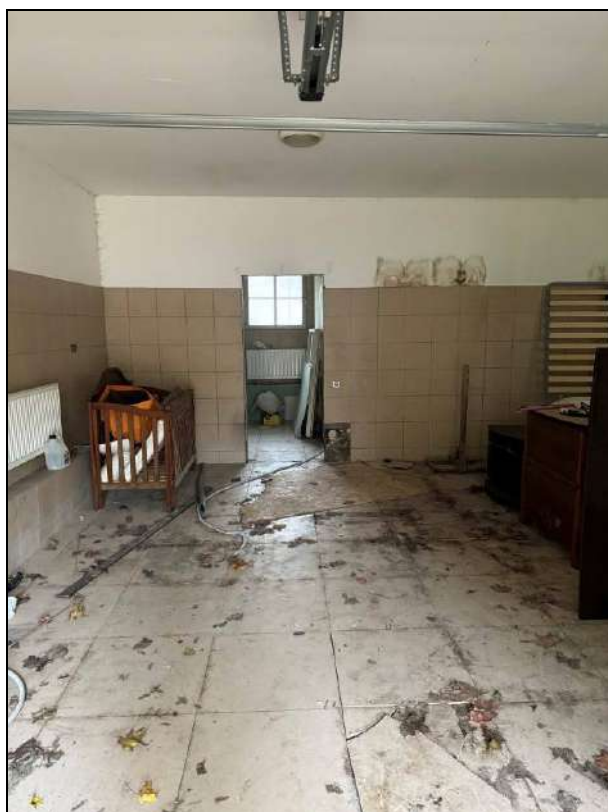
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

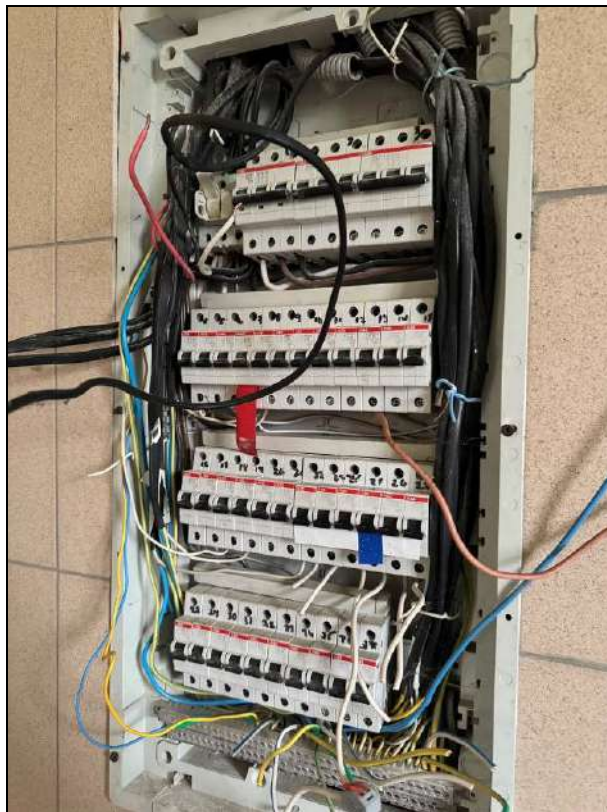
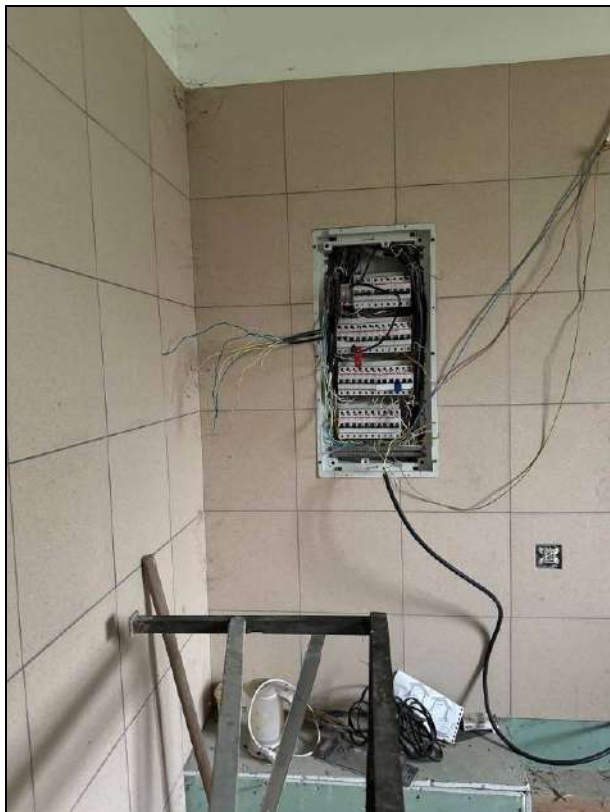


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

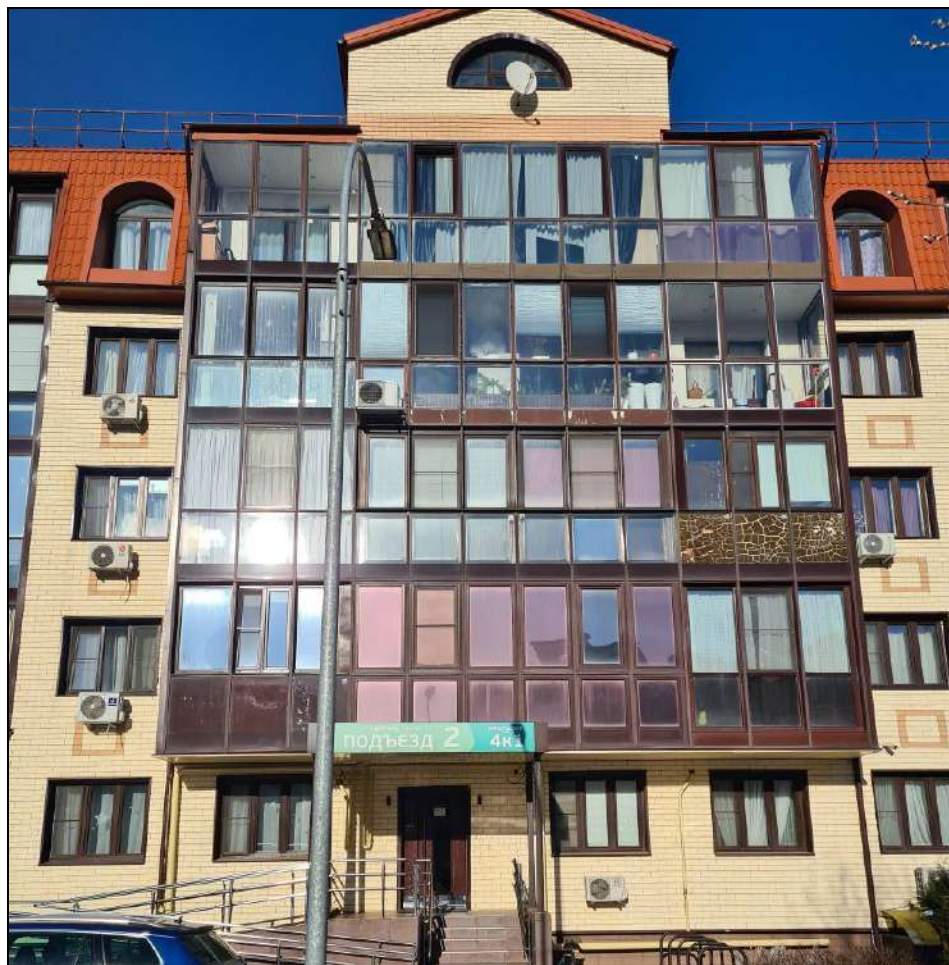


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

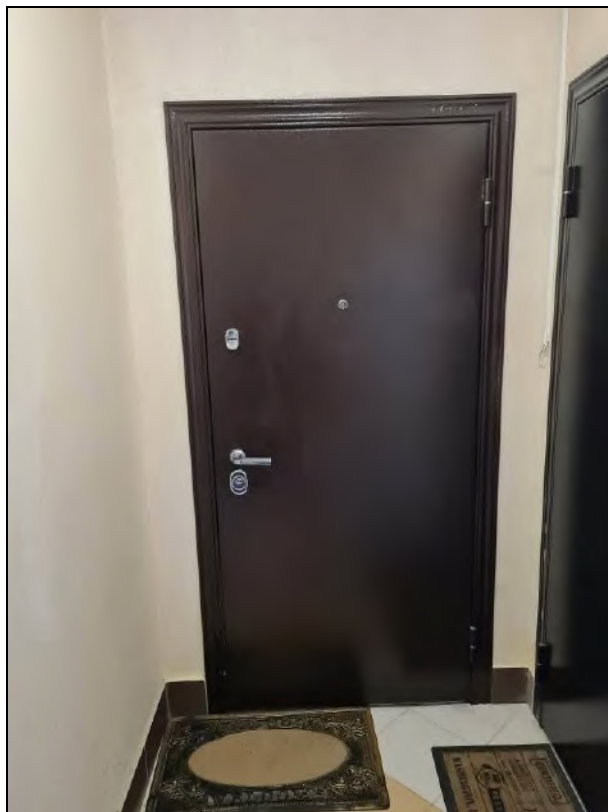


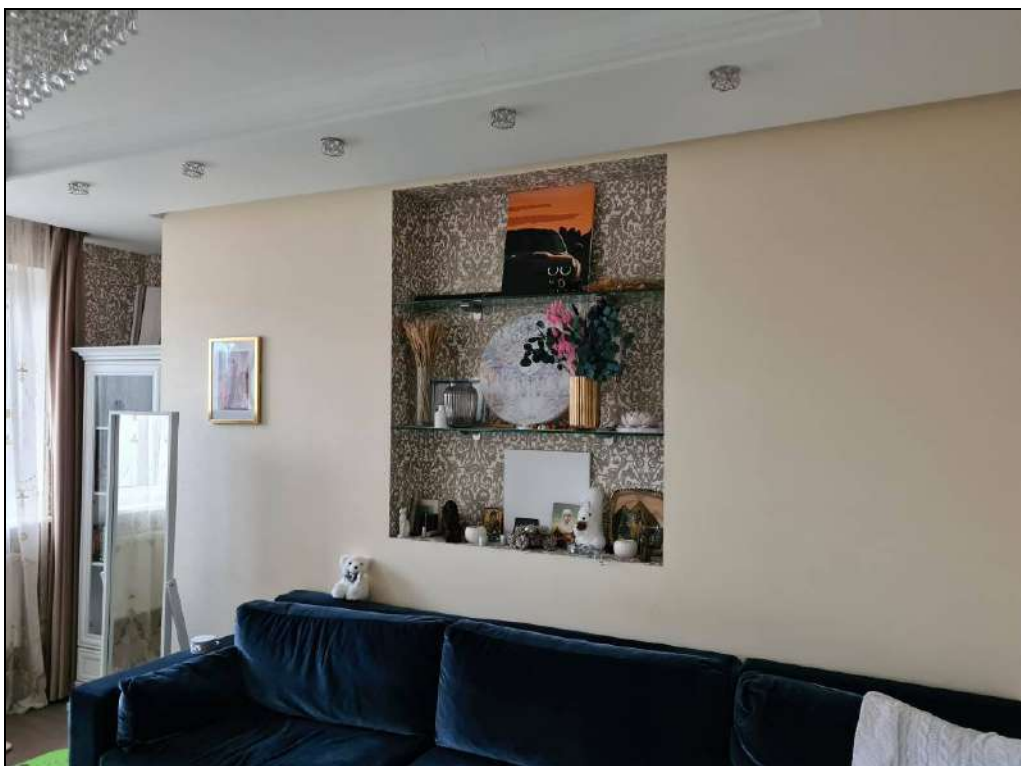


Объект оценки №7



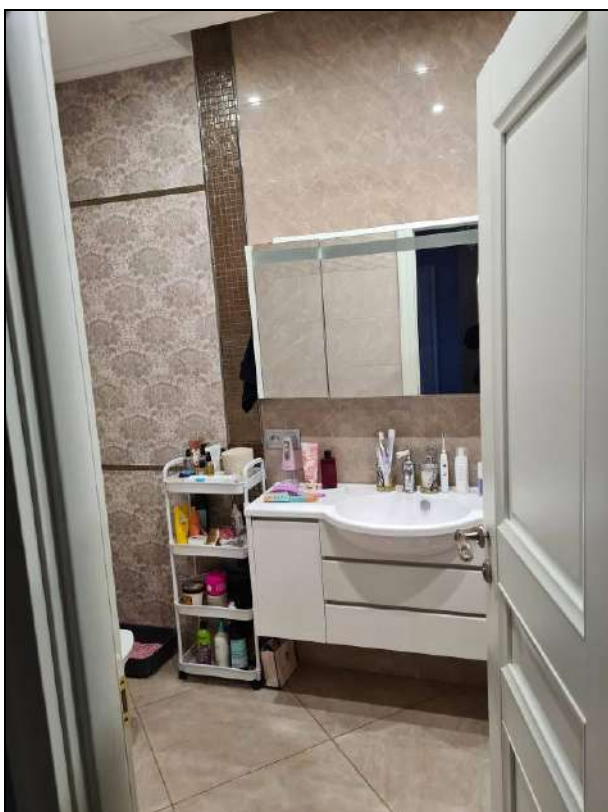
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»





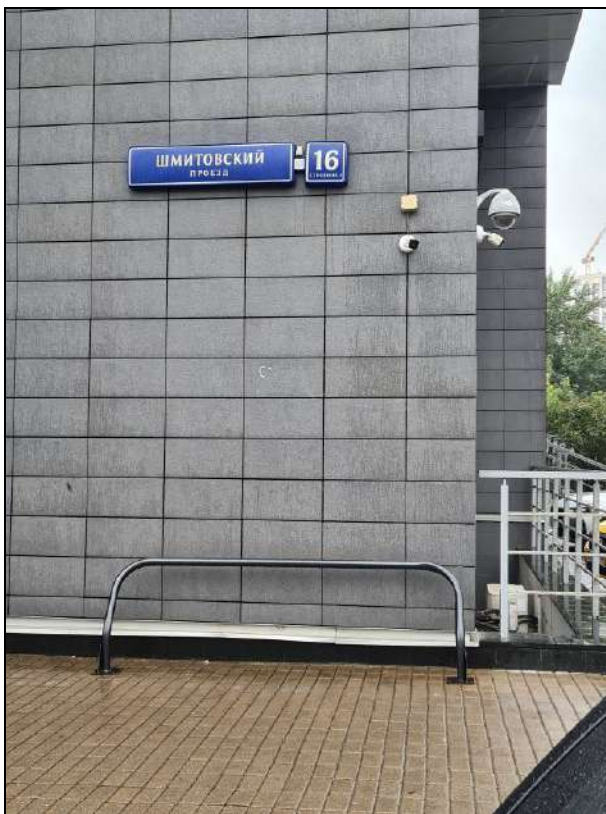


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»





Объект оценки №8



Документы на объект(-ы) оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.			
Кадастровый номер:	50:08:0060101:244		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0060101		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:08:060101:244		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 885 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д.Новодерьяно, дом 33.		
Площадь, м2:	629		
Кадастровая стоимость, руб.:	1385290.73		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для дачного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сараев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьев Александр Юрьевича		

Раздел 1 Лист 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат соответствия: АИД54СФ76Е5278В670
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
Действителен с 02.09.2024 по 25.10.2025

инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
02.09.2025г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 50:08:0060101:244	

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. 50:08:0060101:244-50/124/2025-4 02.09.2025 13:02:57
3	Документы-основания	3.1	Определение суда, № 6/н, выдан 18.02.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Решение суда, № 6/н, выдан 16.05.2023 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано




Финансирование: государственное	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
района Замоскворецкий, подмосковный	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
г. Москва, улица Бухаринская, дом 13	
Служба государственной регистрации	
Москва	
03.09.2025 18:08:02	
	инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Земельный участок		Всего листов выписки: 4
Вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.	Кадастровый номер: 50:08:0060101:244	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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
11	Правапритязания 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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 г. Москва, ул. Мясницкая, д. 18
 Старший специалист по предоставлению
 услуг
 02.09.2025 18:04:02

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 609F06DC1A1A2D86457E1E25798F7B50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
 Инициалы, фамилия

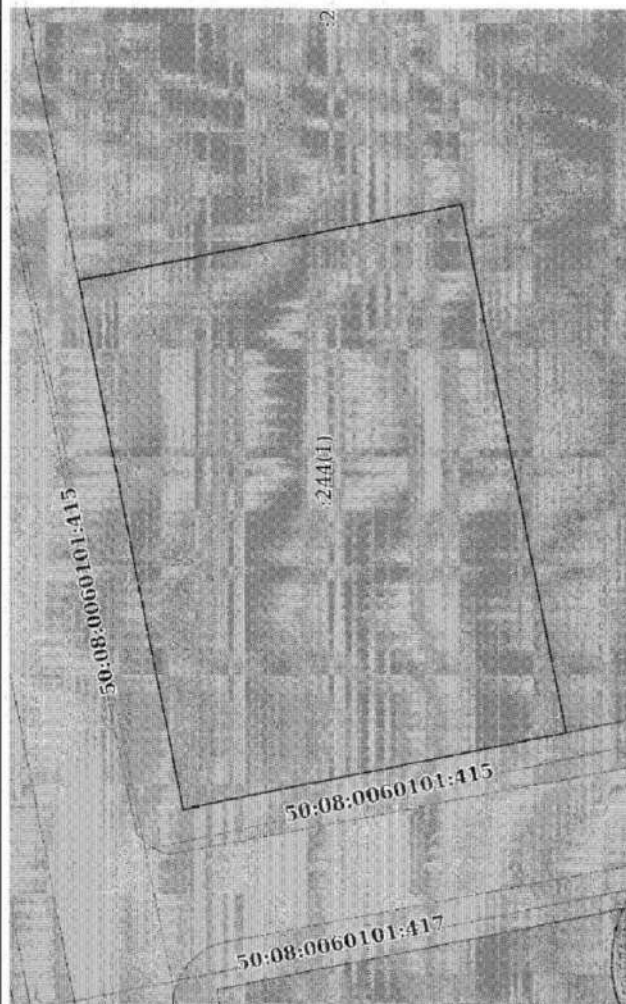
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.			
Кадастровый номер: 50:08:0060101:244			

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:

Масштаб 1:300

Место нахождения документа:
г. Москва, ул. Б. Крестовый, дом 13А
Старший специалист по предоставлению сведений

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0007605C11A02B6407E1E2798E7E60
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 08.08.2024 по 26.10.2025

Место нахождения документа:
г. Москва, ул. Б. Крестовый, дом 13А
Старший специалист по предоставлению сведений

инициалы, фамилия

03.09.2025 16:04:02

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	50:08:0060101:245
Номер кадастрового квартала:	50:08:0060101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 890 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Коостровское, д.Новодарыно, дом 33.
Площадь, м ² :	702
Кадастровая стоимость, руб.:	1545565,32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для личного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сараев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьева Александра Юрьевича

Раздел 1 Лист 1



03.09.2025 18:04:03

Г. Москва, Улица Базушная, д.63а-1
Специализированная организация
ИНН 50/0000000000

03.09.2025 18:04:03

Сертификат: 009/0005181402186069711257980680
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАЗАХСТА И КАРТОГРАФИИ
Добавлено: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИНТИМАЛЫ, ФАМИЛИИ

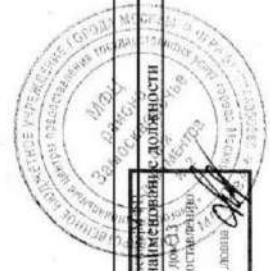
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.	
Кадастровый номер: 50:08:0060101:245	

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 50:08:0060101:245-50/124/2025-4 02.09.2025 13:02:57
3	Документы-основания	3.1	Определение суда, № б/н, выдан 18.02.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Решение суда, № б/н, выдан 16.05.2023 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ключевой пары: 81A0286A6597E1E23798E856
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

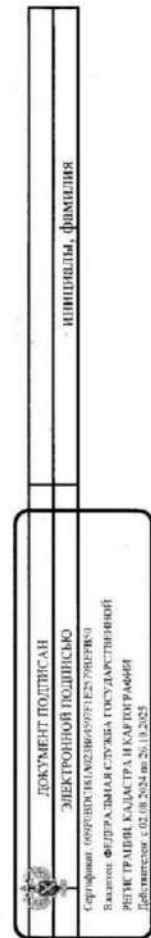
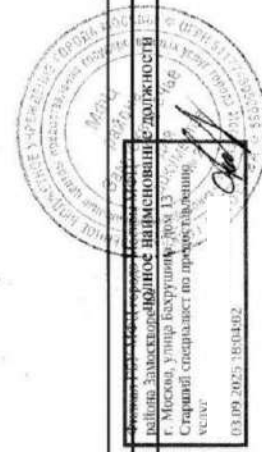
Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр информации в области
государственной регистрации недвижимости»
г. Москва, улица Кахручиная, дом 31
Сторожий специалист по предоставлению
информации о недвижимости
Лавина
03.09.2025 18:04:02

инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.	
Катастровый номер: 50:08:0060101:245	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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
11	Противоречивия 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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



Инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.			
Кадастровый номер: 50:08:0060101:245			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

<p>Формат файла: 02.09.2025_18:04:02</p> <p>Путь: \\server\share\02.09.2025_18:04:02</p> <p>Г. Москва, ул.и. Бакурукин, д.100, к.3</p> <p>Старший специалист по кадастровым вопросам</p> <p>03.09.2025 18:04:02</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009506321X1A52B407F625798E8F50</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО КАДАСТРОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ</p> <p>Вступил в силу: 08.04.2024 00:26:10.2025</p>	<p>Инициалы, фамилия</p>
---	---	--------------------------

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.		
Кадастровый номер:	50:08:0060101:246	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0060101	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:08:0660101:246	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир жилого-дома. Участок находится примерно в 895 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д.Новодарыно, дом 33.	
Площадь, м2:	628	
Кадастровая стоимость, руб:	1383088.36	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для личного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Сараев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьева Александра Юрьевича	



Документ подписан	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат подписи: 01.02.08.2024 № 26.10.2025	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ	
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.09.2025 по 26.10.2025	

Имя, фамилия, наименование должности
района Замоскворечье
г. Москва, улица Басуринская, дом 13
Специальный специалист по предоставлению услуг:
1
03.09.2025 18:04:02

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 4	
02.09.2025г.	
Кадастровый номер: 50:08:006010:246	

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 50:08:006010:246-50/124/2025-4 02.09.2025 13:02:57
3	Документы-основания	3.1	Определение суда, № б/н, выдан 18.02.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Решение суда, № б/н, выдан 16.05.2023 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

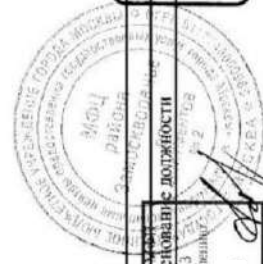


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости г. Москва, ул. Я. Бахрушина, д. 18/1 Старший специалист по предоставлению услуг 02.09.2025 14:04:02	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 80201040771257508200 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025
	Инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.	
Кадастровый номер: 50:08:0060101:246	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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
11	Правотриязвания и сведения о заличиях 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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 098E603C1A02B46597E1E2179E7E60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2021 по 26.10.2025	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 098E603C1A02B46597E1E2179E7E60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2021 по 26.10.2025
--	--

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.			
Кадастровый номер: 50:08:0060101:246			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300		Словесные обозначения:	
<p>Информация об объекте недвижимости:</p> <p>Адрес: Московская область, Зарайский район, с/пос. Зарайское, с/пос. Зарайское, д.п. 13</p> <p>Стороны: Московская область, Зарайский район, с/пос. Зарайское, с/пос. Зарайское, д.п. 13</p> <p>03.09.2025 18:04:02</p>		<p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ</p> <p>Сертификат: 6091685310A2126565712E5760E9E30</p> <p>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025</p>	
Инициалы, фамилия			

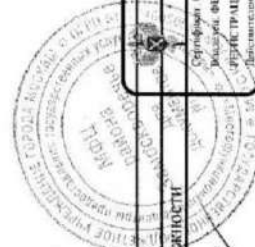
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подписное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	50:08:0060101:247		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0060101		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:08:060101:247		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 855 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костромское, д.Новодарьяно, дом 33.		
Площадь, м ² :	629		
Кадастровая стоимость, руб:	1385290,73		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для личного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сараев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьева Александра Юрьевича		



Исполнитель: Сараев Михаил Александрович	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
рабочая электронная почта: msk@unison.ru	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Г. Москва, Улица Бахрушина, дом 13	Сертификат: 0097000251023869971257826780
Старший специалист по предоставлению	Российская Федеральная служба государственной
услуг	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
В	Достоинство: с 02.08.2024 по 26.10.2025
03.09.2025 18:04:02	

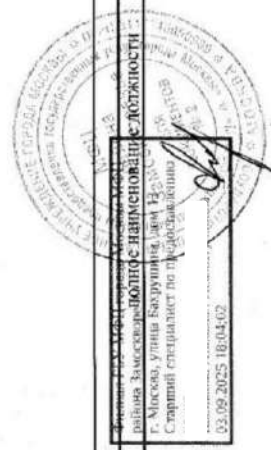
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
02.09.2025г.		
Кадастровый номер: 50:08:0060101:247		

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 50:08:0060101:247-50/124/2025-4 02.09.2025 13:02:57
3	Документы-основания	3.1	Определение суда, № б/н, выдан 18.02.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Решение суда, № б/н, выдан 16.05.2023 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

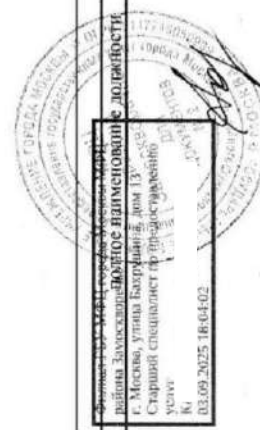


инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
02.09.2025г.			
Кадастровый номер:		50:08:0060101:247	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возложения 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	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00840082781A4216C4997E1E2798B7B50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Лист № 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2025г.	
Кадастровый номер: 50:08:0060101:247	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:300	
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f948c31a202b649781e2579b78940 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
Инициалы, фамилия	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	50:10:0020406/46	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0020406	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 311:090-5836; Инвентарный номер 5836; Условный номер 50-50-10/00372005-408	
Местоположение:	Московская обл. Химки г. Геологическая ул. д. 6	
Площадь, м2:	449,1	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	18635718,59	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0020406/93	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:10:0020406/55	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (шланг этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Сарасв Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьева Александра Юрьевича	

 Сертификат соответствия RU.023.064597.12.57963359 Выдана: ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМенование ПОЛНОСТИ		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Раздел 2 - Лист 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
22.01.2025г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	50:10:0020406:46

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 50:10:0020406:46-50/416/2025-5 22.01.2025 14:44:11
3	Документы-основания	3.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ, выдан 20.02.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	РЕШЕНИЕ, выдан 16.05.2023 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действительна с 02.08.2024 по 26.10.2025
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г.			
Кадастровый номер: 50:10:0020406:4:6			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

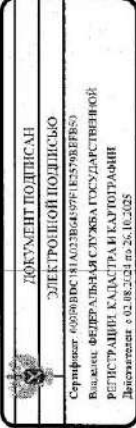
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 660800031140230449971E2590B1E140
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3	
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 6
17.12.2024г.	
Кадастровый номер: 50:10:0020406:22	
	Григорьев Александр Юрьевич,
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор уступки прав аренды земельного участка со множественностью лиц от 26.09.2012 по договору аренды земельного участка, № б/и, выдан 18.10.1994, дата государственной регистрации: 23.11.2012, номер государственной регистрации: 50-50-10/097/2012-032
 <p>Сертификат: 0092808С 81.02.2014/097/ЕЗ5789/ЕБ85 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»


Лист 4	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 6
17.12.2024г.	
Кадатровый номер: 50:10:0020406.22	
<p>Договор переуступки права аренды земельного участка (перенайма), выдан 17.07.2019, дата государственной регистрации: 23.07.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0020406.22-50/001/2019-3</p> <p>Договор уступки прав аренды земельного участка, выдан 08.08.2019, дата государственной регистрации: 30.08.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0020406.22-50/001/2019-5</p> <p>Договор уступки прав аренды земельного участка, выдан 20.01.2020, дата государственной регистрации: 07.02.2020, номер государственной регистрации: 50:10:0020406.22-50/009/2020-6</p> <p>Договор аренды земельного участка, выдан 18.10.1994</p> <p>Договор уступки прав аренды земельного участка, № б/н, выдан 07.10.2020</p> <p>Договор передачи права аренды земельного участка, выдан 05.07.2021</p> <p>Свидетельство о праве на наследство по закону, № б/н, выдан 10.09.2022</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 10.09.2022 Тяникова Мария Анатольевна врио исполняющей обязанности нотариуса Химкинского нотариального округа Московской области 50/116-н/50-2022-6-111</p> <p>Свидетельство о праве на наследство по закону, № б/н, выдан 12.09.2022</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 12.09.2022 Тяникова Мария Анатольевна - врио нотариуса Химкинского нотариального округа Московской области Калининско П. 50/116-н/50-2022-6-131</p> <p>Договор переуступки права аренды земельного участка (перенайма) к Договору аренды земельного участка от б/н от 18.10.1994 года, выдан 26.10.2023</p> <p>Договор передачи права аренды земельного участка, № б/н, выдан 22.03.2023, дата государственной регистрации: 07.12.2023, номер государственной регистрации: 50:10:0020406.22-50.416/2023-10</p> <p>Решение, выдан 16.05.2023</p> <p>Определение, выдан 09.07.2024</p>	<p>ДЕКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 099108381A0280605971227980E7E59</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>договорная сделка от 20.10.2023</p>
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 5

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.12.2024г.			
Катастровый номер:		50:10:0020406.22	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной акладной или электронной акладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении 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		
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прояснении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат 100740307614024064587E123786F655
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

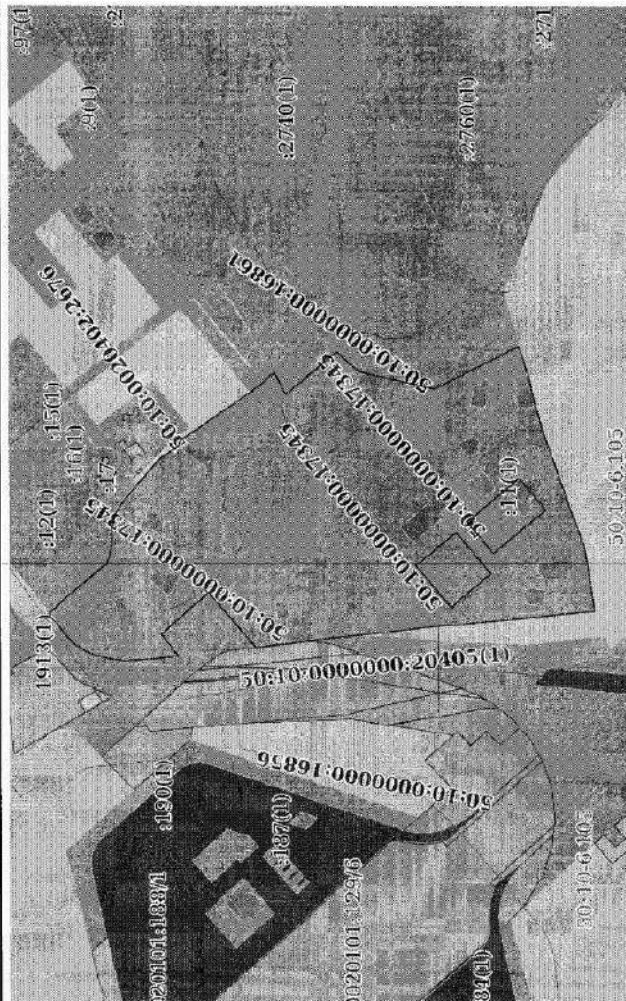
Раздел 3 Лист 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 6	
17.12.2024г.	
Кадастровый номер: 50:10:0020406.22	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДЕКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат электронной подписи № 5071252708950 Выданной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент с 02.18.2024 по 25.10.2025	



А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я
городского округа Химки Московской области
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ

улица Ленинградская, стр.25, городской округ Химки, Московская область, 141402
тел.: (495) 573-81-72, e-mail: kui@admhimki.ru

15.07.2025 153ИСХ-16246/17-1
№ _____
На № _____ 202 ____ г

Финансовому управляющему,
утвержденному в деле о банкротстве
гражданина Григорьева А.Ю.

Семченко Е.В.
semchenko_e_v@mail.ru

Уважаемый Евгений Владимирович!

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Химки Московской области, рассмотрев Ваше обращение от 01.07.2025 № 153ВХ-16634 по вопросу предоставления сведений о наличии или отсутствии задолженности Григорьева Александра Юрьевича по уплате арендной платы в соответствии с договором аренды 18.10.1994 № б/н, заключенного в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020406:22 (далее – договор аренды), сообщает следующее.

По договору аренды земельного участка в пользовании у Григорьева А.Ю. находится 0,1138 доли земельного участка от общей площади 55 818 кв.м.

В соответствии с решением Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 по делу № А40-40075/23-86-92-Ф на дату признания Григорьева А.Ю. банкротом 16.05.2023 числится задолженность по договору аренды по пени в размере 53,47 рублей (приложение л/с № 1).

По состоянию на 15.07.2025 задолженность по арендной плате за указанный земельный участок по договору аренды составляет 257 773,81 руб. и пени в размере 39 225,84 руб. (приложение л/с №2).

Банковские реквизиты для оплаты аренды земли:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Получатель: УФК по Московской области (Финансовое управление
Администрации городского округа Химки Московской области)
ИНН 5047105840 / КПП 504701001

Банк получателя: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК по Московской
области, г. Москва

БИК банка: 004525987

Расчетный счет: 03100643000000014800 (поле 17)

Единый казначейский счет (корр. счет): 40102810845370000004
(поле 15)

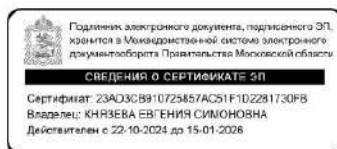
ОКТМО 46783000

КБК 90411105012040000120 (аренда земли)

КБК 90411607090040001140 (для оплаты пени)

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Председатель Комитета



Е.С. Князева

Колмычек И.В.
8 (495) 572-75-09 (доб. 803)



14020018418382

86_40119050



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
09 июля 2024 г.

Дело № А40-40075/23-86-92 «Ф»

Резолютивная часть определения объявлена 02 июля 2024 г.
Определение в полном объеме изготовлено 09 июля 2024 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Аландаренко Т.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Рыжовой В.О.,

рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Семченко Е.В. о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки, ответчик: Гаврилюк Елена Евгеньевна

по делу о признании несостоятельным (банкротом) Григорьева Александра Юрьевича (12.06.1971 года рождения, место рождения: гор. Боровичи Нижегородской обл.; ИНН: 780429582500; адрес регистрации: 115093, г. Москва, ул. Люсиновская, д.41, стр.1, кв.66),

при участии: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ: Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 в отношении гражданина - должника Григорьева Александра Юрьевича открыта процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим суд утвердил Семченко Евгения Владимировича.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в Газете «Коммерсантъ» №98(7543) от 03.06.2023.

В Арбитражный суд города Москвы 26.09.2023 (в электронном виде) поступило заявление финансового управляющего Семченко Е.В. о признании недействительной сделкой Соглашение от 02.09.2015 г. о переуступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г., заключенное между Григорьевым Александром Юрьевичем и Гаврилюк Еленой Евгеньевной в отношении прав и обязанностей соарендатора земельного участка площадью 55 818 кв.м. с кадастровым номером: 50:10:0020406:22 и применении последствий недействительности сделки.

В настоящем судебном заседании указанное заявление финансового управляющего Семченко Е.В. подлежало рассмотрению по существу.

Ответчик в настоящее судебное заседание не явился. В материалах дела имеются доказательства его уведомления в порядке ст. 121-124 АПК РФ. Кроме того, судом

размещена информация о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Дело рассматривается в порядке ст. ст. 121-124, 156 АПК РФ в отсутствие указанного лица.

В материалы дела от представителя Григорьева А.Ю. и Григорьевой А.А. поступили ходатайства о назначении повторной экспертизы, обоснованные несогласием с выводами, сделанными экспертом в Заключении № 24ОД-06-1Э от 18.06.2024.

Финансовый управляющий возражал против назначения повторной экспертизы по доводам, изложенным в письменных объяснениях, считает, что Заключение эксперта не вызывает сомнений в его обоснованности, в выводах эксперта не усматривается противоречий.

Рассмотрев ходатайства должника и Григорьевой А.А. о проведении повторной экспертизы, суд приходит к выводу о том, что они не подлежат удовлетворению, в силу следующего.

Согласно ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону, должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В соответствии с ч. 2 ст. 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Поэтому повторная экспертиза назначается по результатам оценки заключения первоначальной экспертизы в совокупности с другими доказательствами (статья 71 АПК РФ).

При этом, вопрос о необходимости проведения экспертизы согласно статьям 82 и 87 АПК РФ относится к компетенции суда, разрешающего дело по существу, удовлетворение ходатайства о проведении повторной экспертизы является правом, а не обязанностью суда, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

Доводы ходатайств о назначении повторной экспертизы обусловлены несогласием с выводами эксперта. Однако, экспертное заключение является одним из доказательств по делу и не имеет преимуществ перед другими доказательствами.

Учитывая изложенное, заявитель ходатайства вправе представить доказательства, опровергающие выводы эксперта.

Вместе с тем, в нарушение ст. 65 АПК РФ должником и Григорьевой А.А. не предоставлены доказательства, предусмотренные ч. 2 ст. 87 АПК РФ.

В рассматриваемом случае суд не усматривает предусмотренных ст. 87 АПК РФ оснований для проведения дополнительной или повторной экспертизы, поскольку оценив заключение эксперта с учетом ответов эксперта, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта является полным и ясным, эксперт дал полные ответы на все поставленные перед ним вопросы, противоречия в выводах эксперта отсутствуют.

При этом следует отметить, что несогласие стороны спора с результатом экспертизы само по себе не влечет необходимости в проведении дополнительной либо повторной экспертизы. Доводы должника и выводы. Содержащиеся в представленном им Заключении №535-05/2024 от 24.06.2024 года с указанием замечаний специалиста - оценщика относительно выбранной экспертом методики проведения экспертизы также подлежат отклонению судом, поскольку выбор методики и метода исследования принадлежит эксперту.

Финансовый управляющий поддержал заявление в полном объеме по изложенным в нем основаниям.

Как следует из доводов заявления, в ходе проведения процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим была выявлена следующая сделка: Соглашение от 02.09.2015 г. о переуступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г., заключенное между Григорьевым Александром Юрьевичем и Гаврилюк Еленой Евгеньевной в отношении прав и обязанностей соарендатора земельного участка площадью 55 818 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020406:22, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Химкинский р-н, в районе дер. Ивакино (далее также – «земельный участок») по цене 100 000,00 рублей.

По мнению финансового управляющего, указанная сделка подлежит признанию недействительной, как заключенной при значительном занижении стоимости отчужденных должником прав в пользу заинтересованного лица в условиях причинения должнику ущерба.

Также, по мнению финансового управляющего, спорная сделка отвечает признакам мнимой сделки, считает, что действительным соарендатором земельного участка является Григорьев А.Ю., а Гаврилюк Е.Е. является фигурой мнимого держателя актива.

Учитывая изложенное, финансовый управляющий просит признать недействительной сделкой Соглашение от 02.09.2015 г. о переуступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г., заключенное между Григорьевым Александром Юрьевичем и Гаврилюк Еленой Евгеньевной в отношении прав и обязанностей соарендатора земельного участка площадью 55 818 кв.м. с кадастровым номером: 50:10:0020406:22; применить последствия недействительности сделки: Обязать Гаврилюк Елену Евгеньевну возвратить Григорьеву Александру Юрьевичу права и обязанности арендатора земельного участка площадью 55 818 кв. м. с кадастровым номером: 50:10:0020406:22 по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г.

Согласно доводам отзыва Ответчика, оспариваемая сделка сторонами реально исполнена, доводы управляющего о заниженной стоимости уступленных прав и об осведомленности Ответчика, по мнению Гаврилюк Е.Е., являются необоснованными.

Должник возражал против удовлетворения требований финансового управляющего по доводам, изложенным в письменных возражениях, ссылаясь на отсутствие доказательств того, что оспариваемые сделки направлены на нарушение нрав и законных интересов кредиторов должника, а также заявил о пропуске срока исковой давности.

Представитель Григорьевой А.А. возражал против удовлетворения требований заявителя по доводам, изложенным в отзыве, считает, что финансовый управляющий не подтвердил номинальность Гаврилюк Е.Е. как владеющей правом аренды на земельный участок в чужих интересах, а также нерыночность оспариваемой сделки

Изучив материалы дела, оценив представленные документы, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 61.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

В силу абзаца 3 пункта 2 статьи 213.11 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты вынесения арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом требования о признании недействительными сделок и о применении последствий недействительности ничтожных сделок могут быть предъявлены только в порядке, установленном Законом о банкротстве.

В соответствии с абз. 1 п. 7 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени гражданина заявления о признании недействительными сделок по основаниям, предусмотренным статьями 61.2 и 61.3 настоящего Федерального закона, а также сделок, совершенных с нарушением настоящего Федерального закона.

Вместе с тем, в соответствии с п. 13 ФЗ от 29.06.2015 N 154-ФЗ "Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", абзац второй пункта 7 статьи 213.9 и пункты 1 и 2 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к совершенным с 1 октября 2015 года сделкам граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Сделки указанных граждан, совершенные до 1 октября 2015 года с целью причинить вред кредиторам, могут быть признаны недействительными на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию финансового управляющего или конкурсного кредитора (уполномоченного органа) в порядке, предусмотренном пунктами 3 - 5 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона).

Оспариваемая сделка была заключена сторонами до 01.10.2015г.

Таким образом, отсутствуют основания для признания недействительной сделки на основании специальных норм, предусмотренных Законом о банкротстве.

Как следует из доводов рассматриваемого заявления, требования финансового управляющего о признании оспариваемой сделки недействительной основаны на положениях ст.10, 168, 170 ГК РФ.

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, данным в пункте 10 постановления от 30.04.2009 г. N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов, по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности, направленная на уменьшение конкурсной массы по отчуждению имущества должника по заведомо заниженной цене третьим лицам.

Под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение управомоченного лица по осуществлению принадлежащего ему гражданского права, сопряженное с нарушением установленных в ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации пределов осуществления гражданских прав, причиняющее вред третьим лицам или создающее условия для наступления вреда. При этом с учетом разъяснений, содержащихся в названном постановлении Пленума, обязательным признаком сделки для целей "квалификации ее как ничтожной в соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации является направленность такой" сделки на нарушение прав и законных интересов кредиторов.

Таким образом, сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и, если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки. Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица.

Как следует из ч. ч. 32 - 34 ст. 2 Федерального закона под понятием вред, причиненный имущественным правам кредиторов, подразумевается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий либо бездействия, приводящие к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества; под понятием неплатежеспособность понимается прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное. Недостаточность имущества - превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника.

По общему правилу, предусмотренному п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Как следует из материалов дела, 02.09.2015г. между Григорьевым Александром Юрьевичем (Сторона 1) и Гаврилук Еленой Евгеньевной (Сторона 2) было заключено Соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г. (далее – Соглашение), в соответствии с условиями которого Сторона 1 переуступает, а Сторона 2 принимает права и обязанности по Договору уступки прав аренды земельного участка со множественностью лиц по договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., зарегистрированному в Управлении Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 23.11.2012г. за 2 50-50-10/097/2012-032, Соглашению о порядке владения и пользования общим земельным участком б/н от 14.12.2012г. к Договору уступки прав аренды земельного участка со множественностью лиц по договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., Договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., зарегистрированному в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Химкинского района Московской области 18.10.1994г., Соглашению № 111 от 14.08.2002г. о внесении изменений в Договор регистрационной палате 22.08.2002г. за № 50-01/10-15/2002-0181.02, Дополнительному соглашению № 25 аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., Дополнительному соглашению № 224 от 29.12.2014г. к Договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., по владению и пользованию части прав земельного участка соответствующей ориентировочной площади 1 454, 30 кв.м., что составляет 0, 0296 доли от общей площади земельного участка равного 55 818 кв.м. в полном объеме и на тех же условиях, на которых они принадлежали Стороне 1.

Согласно п.6 Соглашения Переуступаемое право аренды в рамках настоящего Соглашения на вышеуказанный земельный участок оценивается Сторонами в денежной сумме - 100 000 (сто тысяч) рублей, НДС не облагается.

Ссылаясь на заниженную стоимость уступленных Должником прав, финансовый управляющий приводит в обоснование данных доводов сведения из ЕГРН, согласно которым кадастровая стоимость самого земельного участка составляет 282 193 480,80 руб., а стоимость аналогичных прав, уступаемых в рамках Соглашений, составляла не менее 1 000 000,00 руб.

С целью определения рыночной стоимости права аренды части земельного участка, Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.04.2024г. в рамках дела №А40-40075/23-86-92 Ф по обособленному спору о признании сделки действительной к ответчику Гаврилюк Елена Евгеньевна назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости права аренды части земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020406:22. Производство экспертного исследования поручено ООО «Валкон» (119021, г. Москва, ул. Россолимо, д. 17, стр. 1, этаж/пом./ком. 5Я1/11) - эксперт Кузьмина Мария Сергеевна. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы: «Какова была по состоянию на 02.09.2015 рыночная стоимость права аренды части земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020406:22 - 0,0296 доли от общей площади, равной 55 818 кв.м, что ориентировочно составляет 1 454, 30 кв.м».

Во исполнение указанного Определения 18.06.2024г. в материалы дела поступило Заключение эксперта № 24ОД-06-1Э от 18.05.2024, согласно выводам которого по состоянию на 02.09.2015 рыночная стоимость права аренды части земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020406:22 - 0,0296 доли от общей площади, равной 55 818 кв. м, что ориентировочно составляет 1 454,30 кв. м, составляет 4 500 000 руб.

Таким образом, по оспариваемому Соглашению от 02.09.2015г. стоимость передаваемых прав определена с существенным отклонением цены от рыночной стоимости данного имущества.

Закон о банкротстве не содержит критериев определения существенности отличия цены или условий сделки от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

В этой связи, применяя по аналогии права (часть 6 статьи 13 АПК РФ) установленный пунктом 3 статьи 40 Налогового кодекса Российской Федерации для целей налогообложения принцип определения соответствия цены товаров, работ или услуг уровню рыночных цен, согласно которому существенным отклонением от рыночной стоимости товаров, работ или услуг является отклонение (в сторону повышения или в сторону понижения) более чем на 20 процентов, суд приходит к выводу о том, что установленная оспариваемым Соглашением от 02.09.2015г. цена превышает допустимое отклонение от определенной экспертом рыночной цены, так как разница в стоимости составляет более 20%.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что оспариваемая сделка – Соглашение от 02.09.2015г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г. совершено при неравноценном встречном исполнении.

Действия лица, приобретающего имущество (права) по цене, явно ниже рыночной, нельзя назвать осмотрительными. Многократное занижение стоимости отчуждаемого имущества должно породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнения относительно правомерности такого отчуждения.

В подобной ситуации предполагается, что приобретатель либо знает о намерении должника вывести свое имущество из-под угрозы обращения на него взыскания и действует с ним совместно, либо понимает, что менеджмент или иные контролирующие должника лица избавляются от имущества общества по заниженной цене по причинам, не связанным с экономическими интересами последнего. Соответственно, приобретатель прямо или косвенно осведомлен о противоправной цели должника.

Аналогичная правовая позиция изложена в Обзоре судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г." (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023).

В нарушение требований статьи 65 АПК РФ ответчик не обосновал наличие обстоятельств, которые бы объективно свидетельствовали о наличии особенностей, значительно снижающих стоимость передаваемых по Соглашению прав и обязанностей, добросовестность и разумность своих действий не подтвердил.

Оспариваемая сделка фактически представляет собой вывод имущества должника в отсутствие равноценного встречного предоставления со стороны ответчика, что повлекло за собой причинение вреда имущественным правам кредиторов.

Кроме того, на дату совершения оспариваемой сделки (02.09.2015г.) у должника имелись неисполненные обязательства перед иными кредиторами.

Так, Определением Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2019 по делу №А40-74809/14 о банкротстве ОАО Банк «Западный» с Григорьева А.Ю. взысканы убытки в виде реального ущерба на сумму 10 199 371 862, 25 руб.

Определением суда от 06.08.2019 установлены следующие обстоятельства:

«Заявителем были приобщены протоколы допросов свидетелей из уголовного дела № 41701007754000003, содержащие показания акционеров и сотрудников ОАО Банк «Западный», свидетельствующие о том, что: Григорьев А.Ю. являлся собственником Банка; Григорьев А.Ю. принимал решения о заключении кредитных договоров с юридическими лицами и распоряжался денежными средствами Банка.

Кроме того, согласно Постановлению о признании потерпевшим ОАО Банк «Западный» от 27.12.2016 в рамках уголовного дела № 11601007754000165, было установлено, что не позднее декабря 2013 года в городе Москве Григорьев А.Ю., являясь фактическим собственником ОАО Банк «Западный», вступил с неустановленными лицами, выступающими в качестве фактических руководителей обществ - заемщиков Банка, а также иными неустановленными лицами, в предварительный преступный сговор, направленный на хищение денежных средств Банка, путем выдачи их в кредит без намерения возврата.

Затем, в период с 20.12.2013 по 16.04.2014 Григорьев А.Ю., действуя из корыстных побуждений, в целях реализации преступных намерений, направленных на хищение денежных средств Банка, организовал, в частности, заключение кредитных договоров с ООО «Эдельвейс», ООО «ТехСтройКомплект», ООО «ТК Мега», ООО «Сатурн Плюс», чем причинил убытки Банку».

При этом суд учитывает позицию, изложенную в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2021 N 305-ЭС19-13080(2,3) по делу N А40-47389/2017, о том, что исходя из положений статьи 1064 ГК РФ и разъяснений, данных пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 63 "О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве", дата причинения вреда кредитору, за который несет ответственность должник в соответствии со статьей 1064 ГК РФ, признается датой возникновения обязательства по возмещению вреда независимо от того, в какие сроки состоится исчисление размера вреда или вступит в законную силу судебное решение, подтверждающее факт причинения вреда и ответственность должника.

Как установлено материалами дела, задолженность перед ОАО Банк «Западный» (в лице ГК «АСВ») на сумму 10 199 371 862,25 руб. Григорьевым А.Ю. до настоящего времени не погашена и включена в реестр требований кредиторов Должника на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 по делу №А40-40075/23-86-92 Ф.

Таким образом, оспариваемая сделка от 02.09.2015г. была совершена Должником в условиях причинения последним ущерба кредиторам, в частности, Банку - ОАО Банк «Западный» на сумму более 10 млрд. руб.

По смыслу правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 12.02.2018 N 305-ЭС17-11710(3), наличие у должника в спорный период

неисполненных обязательств, вытекающие из которых требования в настоящее время включены в реестр, подтверждают факт его неплатежеспособности в период заключения оспариваемой сделки.

Как разъяснено в пункте 86 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", следует учитывать, что стороны мнимой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, во избежание обращения взыскания на движимое имущество должника заключить договоры купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль соответственно продавца или учредителя управления за ним.

Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По смыслу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, злоупотребление правом может выражаться в совершении действий формально соответствующих правовым нормам, но осуществленных с противоправной целью во вред интересам другого участника гражданского оборота. Не имеет правового значения в данном случае и то обстоятельство, что произведена регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости, поскольку мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются: лицо, которое в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о конкуренции) входит в одну группу лиц с должником; лицо, которое является аффилированным лицом должника.

Доказывание в деле о банкротстве факта общности экономических интересов допустимо не только через подтверждение аффилированности юридической (в частности, принадлежность лиц к одной группе компаний через корпоративное участие), но и фактической. О наличии такого рода аффилированности может свидетельствовать поведение лиц в хозяйственном обороте, в частности заключение между собой сделок и последующее их исполнение на условиях, недоступных обычным (независимым) участникам рынка (определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2017 N 306-ЭС16-20056(6)).

Исходя из анализа представленных документов, суд приходит к выводу о наличии между ответчиком и должником факта общности интересов, что свидетельствует о наличии фактической аффилированности.

При представлении доказательств аффилированности должника с участником процесса (в частности, с лицом, заявившем о включении требований в реестр, либо с ответчиком по требованию о признании сделки недействительной) на последнего переходит бремя по опровержению соответствующего обстоятельства. В частности, судом на такое лицо может быть возложена обязанность раскрыть разумные экономические мотивы совершения сделки либо мотивы поведения в процессе исполнения уже заключенного соглашения.

Осведомленность о противоправном характере сделки покупателя, который является заинтересованным по отношению к нему лицом, презюмируется. Доказательств обратного в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Исходя из анализа представленных документов следует, что целью заключения оспариваемого Соглашения являлась не передача прав соарендатора к Ответчику, а исключение рисков обращения взыскания на данное имущество, учитывая, что на дату совершения оспариваемой сделки у должника имелись неисполненные обязательства, вызванные фактом причинения Должником ущерба Банку.

В силу положений пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации мнимой сделкой является сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий и, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения, ее исполнение оформляется документально лишь для вида.

В подтверждение мнимости сделки необходимо установить, что при ее совершении подлинная воля сторон не была направлена на создание тех правовых последствий, которые наступают при совершении данной сделки.

Следует учитывать, что стороны мнимой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение (пункт 86 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Как предусмотрено п.2 оспариваемого Соглашения, согласно схеме планировочной организации земельного участка от 15.10.2012г. Сторона 1 (Григорьев А.Ю.) переуступает Стороне 2 (Гаврилюк Е.Е.) участок № 23 ориентировочной площадью 1454,30 кв.м., который соответствует согласно Схеме расположения земельных участков в целях их образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020406:22, утвержденной Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области от 07.08.2015г. № 846, земельному участку под условным номером 50:10:020406:22:ЗУ21, площадью 1454,3 кв.м.

Сторона 2 (Гаврилюк Е.Е.) принимает на себя вышеуказанные права и обязанности на аренду земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, Химкинский р-он, в районе деревни Ивакино, площадью 55818 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот восемнадцать) квадратных метров, кадастровый номер 50:10:020406:22, категория земель — «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенное использование — «Для индивидуального жилищного строительства», на срок действия, установленного Договором аренды земельного участка б/н от 18.10.1994г., т.е. до «18» октября 2043 года (п.3 Соглашения).

При этом, из представленных в материалы дела выписок из ЕГРН следует, что на указанном земельном участке располагаются два объекта недвижимости (жилых дома), принадлежащие Григорьевой А.А. (бывшей супруге Должника).

Кроме того, доводы Ответчика – Гаврилюк Е.Е. относительно несения бремени содержания спорного имущества, а именно оплаты арендных платежей, носят сомнительный характер, учитывая, что право аренды было уступлено Должником 02.09.2015г., а доказательства оплаты аренды представлены Ответчиком за 2023г., то есть в тот же период, когда финансовый управляющий обратился в суд с заявлением о признании сделки недействительной и спустя более 7 (семь) лет со дня передачи прав и обязанностей по оспариваемому Соглашению. Надлежащего обоснования указанным обстоятельствам Ответчиком, в порядке ст.65 АПК РФ, представлено не было.

По смыслу положений статей 170 и 10 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается признание собственника мнимым в ситуации, когда имущество для вида, например, в целях уклонения от уплаты задолженности, оформляется должником на иное лицо, с которым у должника имеются доверительные отношения.

В такой ситуации лицо, которому формально принадлежит имущество, является его мнимым собственником (пункт 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации), в то время как действительный собственник - должник - получает возможность владения, пользования и распоряжения имуществом без угрозы обращения на него взыскания по долгам со стороны кредиторов.

Чем выше степень доверия между должником и третьим лицом, тем больше вероятность осуществления последним функций мнимого собственника.

Также на выбор мнимого собственника в существенной степени влияет имущественная зависимость третьего лица от должника (аналогичная правовая позиция изложена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15.11.2021 № 307-ЭС19-23103(2) по делу № А56-6326/2018).

Исходя из анализа установленных по делу обстоятельств заключения оспариваемой сделки, а именно: отчуждение имущества должника в пользу заинтересованного лица по многократно завышенной стоимости, в период причинения ущерба иным кредиторам должника на сумму более 10 млрд. руб., суд приходит к выводу об отсутствии у Сторон оспариваемой сделки намерений достичь те правовые последствия, для которых заключаются аналогичные сделки, а также о наличии признаков злоупотребления правом, нарушающих запрет, установленный ст.10 ГК РФ.

В соответствии с п.1 ст.10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с п.10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.04.2009г. №32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (п.1 ст.10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности, направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

Денежные обязательства должника перед ОАО Банк «Западный» возникли до совершения оспариваемой сделки, в период совершения Григорьевым А.Ю. уголовно наказуемых действий, связанных с хищением денежных средств Банка и причинения убытков последнему.

При этом, Ответчик, являясь заинтересованным лицом по отношению к должнику, не мог не знать о противоправных действиях должника.

Согласно ч. 1 ст. 64 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу ч. 1, 2, 3, 4 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательства. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в совокупности.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о доказанности финансовым управляющим совокупности условий, необходимых для признания сделки недействительной.

Относительно доводов о пропуске срока исковой давности, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, заявление об оспаривании сделки подано финансовым управляющим на основании положений статьи 170 ГК РФ.

В соответствии со статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент заключения оспариваемой сделки, иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение.

Исчисление этого срока в том случае, если заявление подано иным лицом, не являющимся стороной сделки осуществляется со дня, когда оно узнало или должно было узнать о начале исполнения сделки. При этом данный срок не может превышать 10 лет со дня начала исполнения сделки. Такой десятилетний срок начинает течь не ранее 1 сентября 2013 г. и применяется не ранее 1 сентября 2023 г. (п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43).

Как следует из материалов дела, Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 в отношении гражданина - должника Григорьева Александра Юрьевича открыта процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим суд утвердил Семченко Евгения Владимировича.

Таким образом, Семченко Е.В., не являющийся стороной сделки, имел реальную возможность узнать о совершенной сделке и оспорить ее с даты своего назначения. Учитывая изложенное, а также дату его обращения в суд с настоящим заявлением (26.09.2023г.), суд приходит к выводу о соблюдении финансовым управляющим сроков, установленных указанными выше положениями.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Под достаточностью доказательств понимается такая их совокупность, которая позволяет сделать однозначный вывод о доказанности или о недоказанности определенных обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В порядке п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с п.1 ст. 108 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24 июля 2002 г. №95-ФЗ (ред. от 02 июля 2013 г.) денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом. Если указанное ходатайство заявлено обеими сторонами, требуемые денежные суммы вносятся сторонами на депозитный счет арбитражного суда в равных частях.

Как следует из п.1 ст. 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24 июля 2002 г. №95-ФЗ (ред. от 02 июля 2013 г.) денежные суммы, причитающиеся экспертам, специалистам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнении ими своих обязанностей.

Денежные суммы, причитающиеся экспертам и свидетелям, выплачиваются с депозитного счета арбитражного суда (п.2 ст.109 АПК РФ).

Как следует из материалов дела, в материалы дела представлены доказательства внесения ответчиком на депозитный счет Арбитражного суда города Москвы денежных средств в счет оплаты экспертизы в размере 34 000 руб. платежным поручением № 983301 от 10.04.2024.

Также в материалы дела представлены доказательства внесения ОАО Банк «Западный» на депозитный счет Арбитражного суда города Москвы денежных средств в счет оплаты экспертизы в размере 50 000 руб. платежным поручением № 116093 от 09.04.2024.

Согласно ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

При таких обстоятельствах расходы истца на проведение экспертизы, понесенные при рассмотрении настоящего обособленного спора, подлежат взысканию с ответчика.

В порядке п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 333.21 НК РФ, по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации, арбитражными судами, государственная пошлина уплачивается в следующих размерах: при подаче искового заявления по спорам, возникающим при заключении, изменении или расторжении договоров, а также по спорам о признании сделок недействительными - 6 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 19, 61.1, 61.2, 61.5, 61.8, 61.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 166-168 ГК РФ, ст.ст. 4, 7-9, 13, 64-75, 104, 110, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении ходатайств о назначении повторной экспертизы – отказать.

Заявление финансового управляющего о признании сделки недействительной удовлетворить.

Признать недействительной сделкой Соглашение от 02.09.2015 г. о переуступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г., заключенное между Григорьевым Александром Юрьевичем и Гаврилюк Еленой Евгеньевной в отношении прав и обязанностей соарендатора земельного участка площадью 55 818 кв.м. с кадастровым номером: 50:10:0020406:22.

Применить последствия недействительности сделки.

Обязать Гаврилюк Елену Евгеньевну вернуть Григорьеву Александру Юрьевичу права и обязанности арендатора земельного участка площадью 55 818 кв. м. с кадастровым номером: 50:10:0020406:22 по Договору аренды земельного участка б/№ от 18.10.1994 г.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы на счет эксперта ООО «Валкон» от 18.06.2024г. № 15/24 денежные средства в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, зачисленные на депозит на основании платежного поручения № 116093 от 09.04.2024.

Взыскать с Ответчика в пользу кредитора - ОАО Банк «Западный» расходы по экспертизе в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с Ответчика в пользу Истца расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Определение может быть обжаловано в месячный срок со дня изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Определение в части перечисления денежных средств подлежит немедленному исполнению.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Судья

Т.А. Аландаренко


Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 15.04.2024 7:46:39
Кому выдана Аландаренко Татьяна Александровна

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
28.01.2025г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 50:20/0010215-4/39	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьими 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: Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, ссылаясь в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 66666666316012664667123209876540 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБАТО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И СЪЕЗДОВ РАБОИ Документ номер: 40-08-2024-00-26-10-8025	
Инициалы, фамилия	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

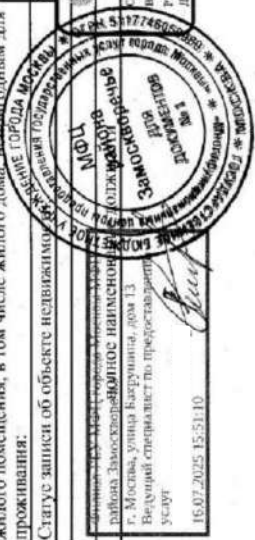
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.07.2025:	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:1648
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004038
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 132.05.10.2004 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-23/016/2006-897
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ: Пресненский, проезд Шмитовский, дом 16, строение 1, квартира 132
Площадь, м ² :	114,1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	47721948.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004038:1039
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, подлежащим для проживания:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ключевой пары: 6020404971257868560
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
РФ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

16.07.2025 15:53:10

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
11.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:1648
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сараев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Григорьева Александра Юрьевича

16.07.2025 15:31:10	Ведущий специалист по предоставлению услуг	Инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000010314025645407E25708E7E93A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025		

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
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 24 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 25 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 26 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 27 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 28 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 29 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 30 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 31 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 32 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 33 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 34 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 35 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 36 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 37 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 38 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 39 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 40 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 41 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 42 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 43 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 44 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 45 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 46 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 47 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 48 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 49 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 50 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 51 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 52 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 53 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 54 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 55 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 56 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 57 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 58 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 59 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 60 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 61 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 62 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 63 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 64 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 65 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 66 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 67 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 68 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 69 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 70 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 71 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 72 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 73 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 74 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 75 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 76 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 77 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 78 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 79 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 80 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 81 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 82 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 83 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 84 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 85 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 86 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 87 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 88 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 89 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 90 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 91 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 92 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 93 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 94 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 95 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 96 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 97 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 98 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 99 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 100 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5

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 77-01:0004038:1648-77/072/2025-10 11.07.2025 12:22:14
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, Арбитражный суд г. Москвы по делу № А40-40075*23-86-92 дата вступления в силу 22.01.2025, выдан 22.01.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 03.03.2014 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

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

16.07.2025 15:51:10

г. Москва, ул.ица Косуркина, дом 13
Безусловный специалист по предоставлению информации

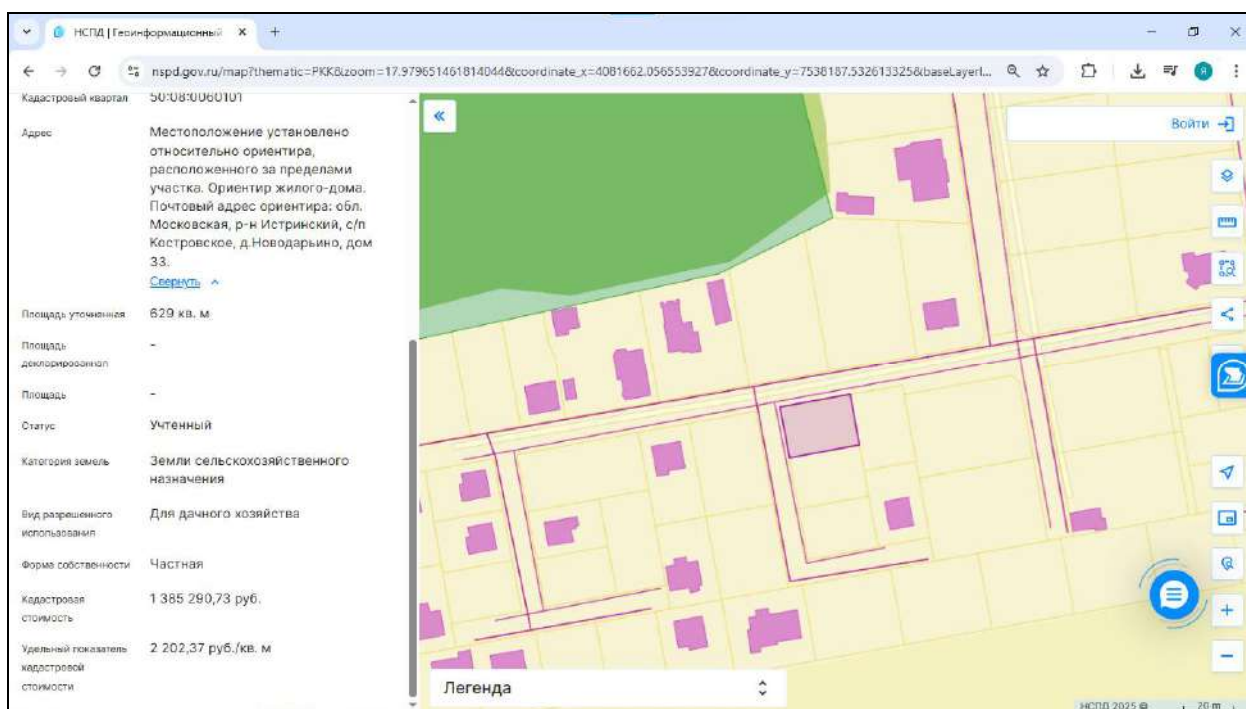
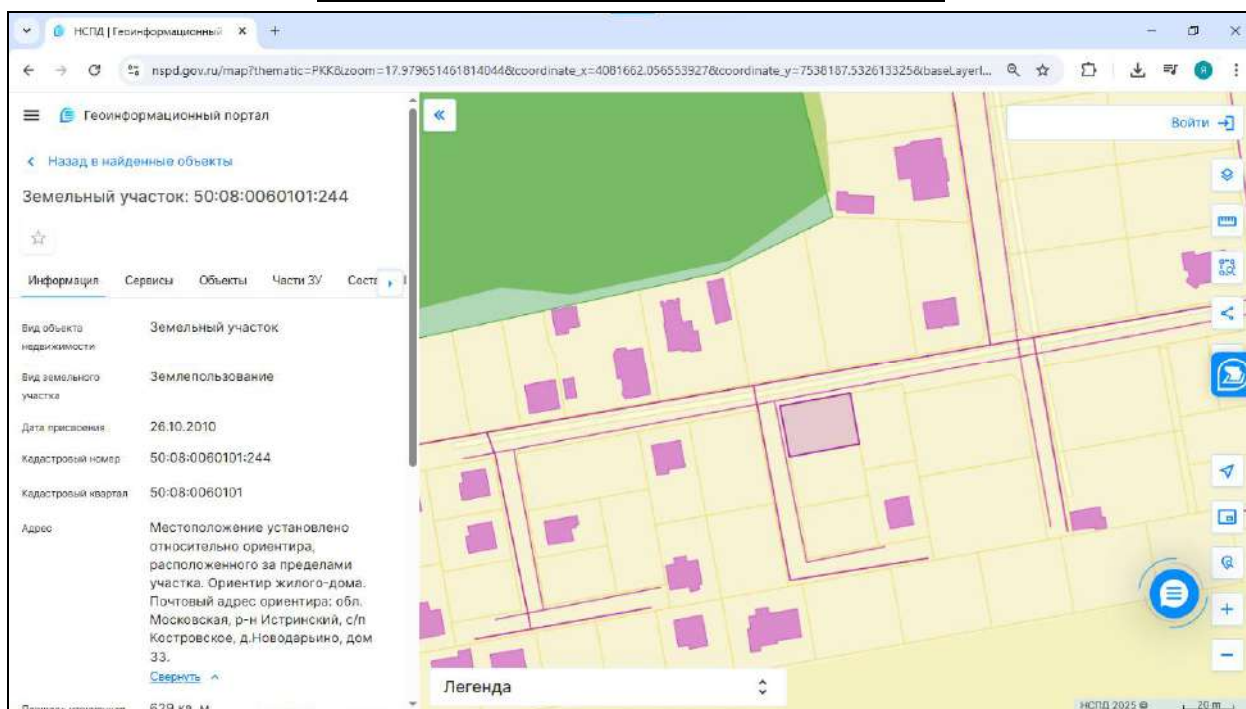
МФЧ
Муниципальное учреждение
г. Москва
Замоскворечье
документов
№ 1

ОФРН 511774650989 * ВРК
МОСКОВСКОГО РАЙОНА * МОСКВА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0096037313425407021E25786F68
Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 08.08.2024 по: 26.10.2025

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

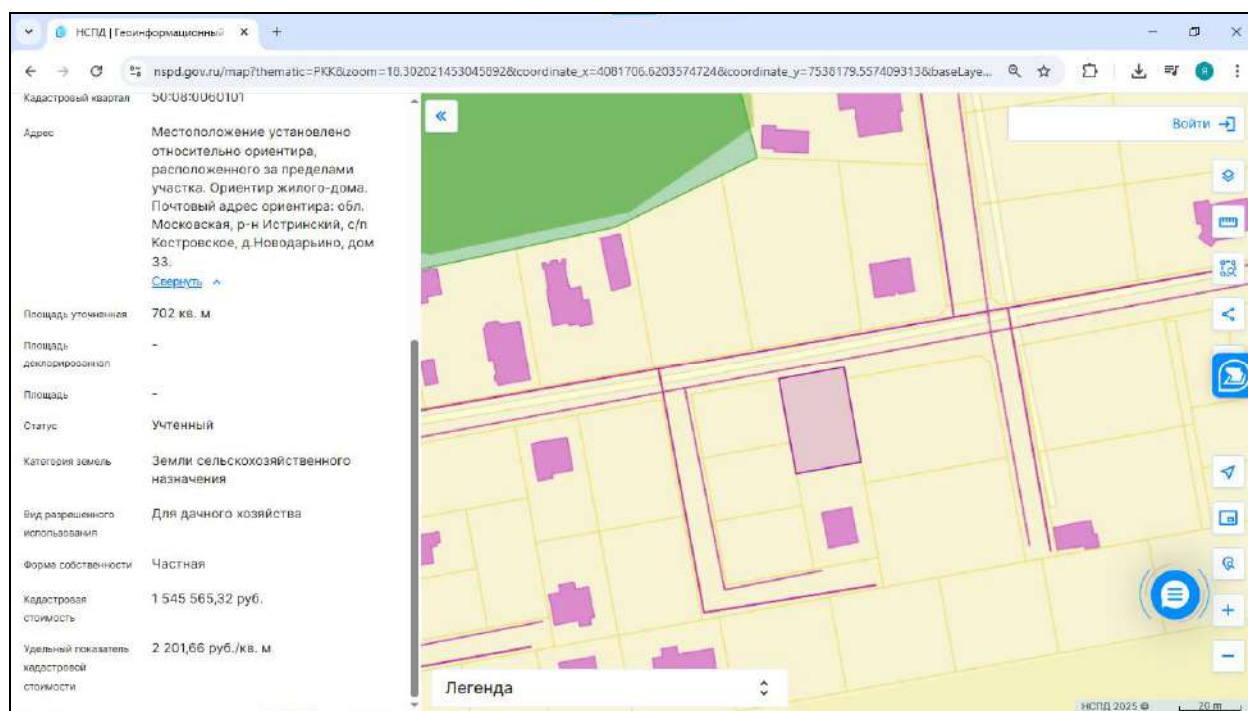
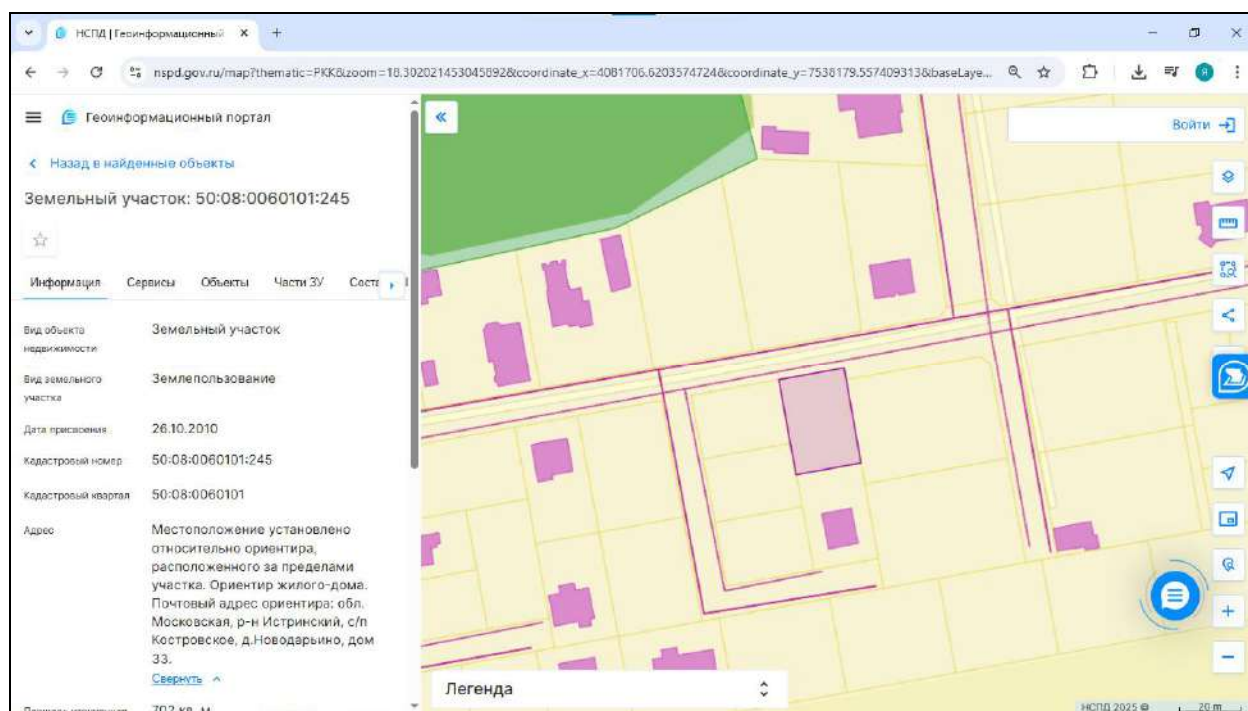
Иные данных об объекте(-ах) оценки



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.979651461814044&coordinate_x=4081662.056553927&coordinate_y=7538187.532613325&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

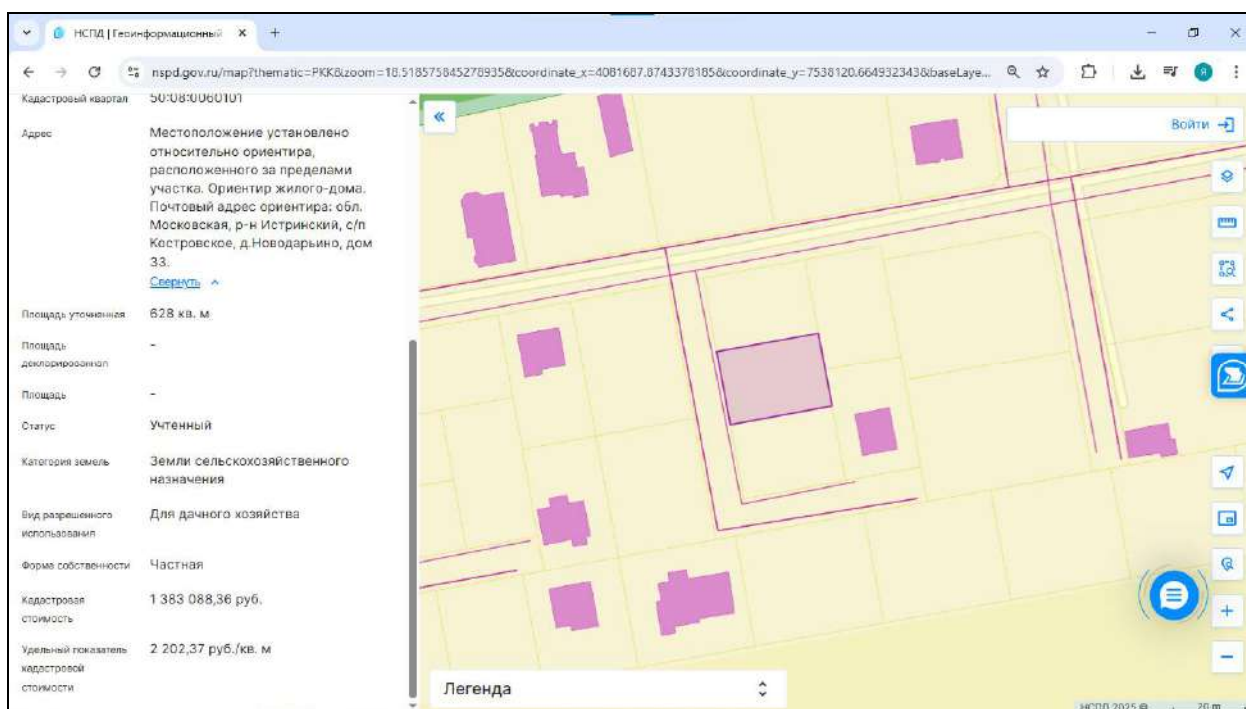
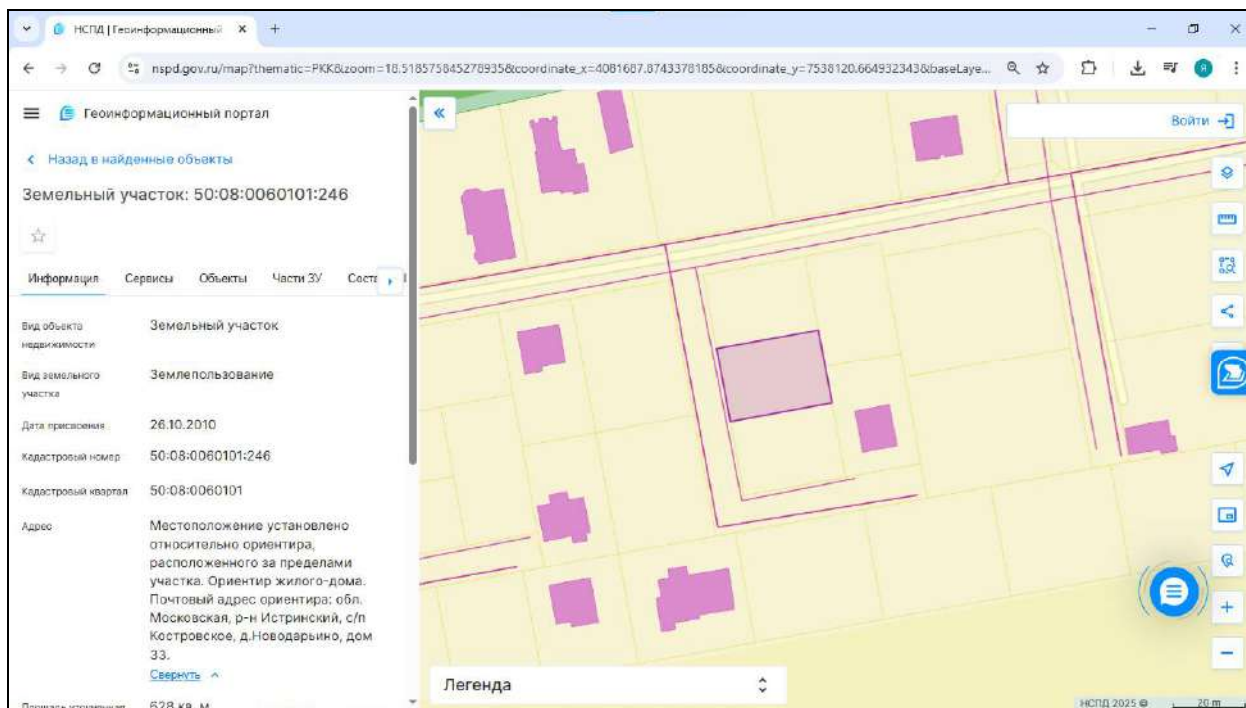
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.302021453045892&coordinate_x=4081706.6203574724&coordinate_y=7538179.557409313&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

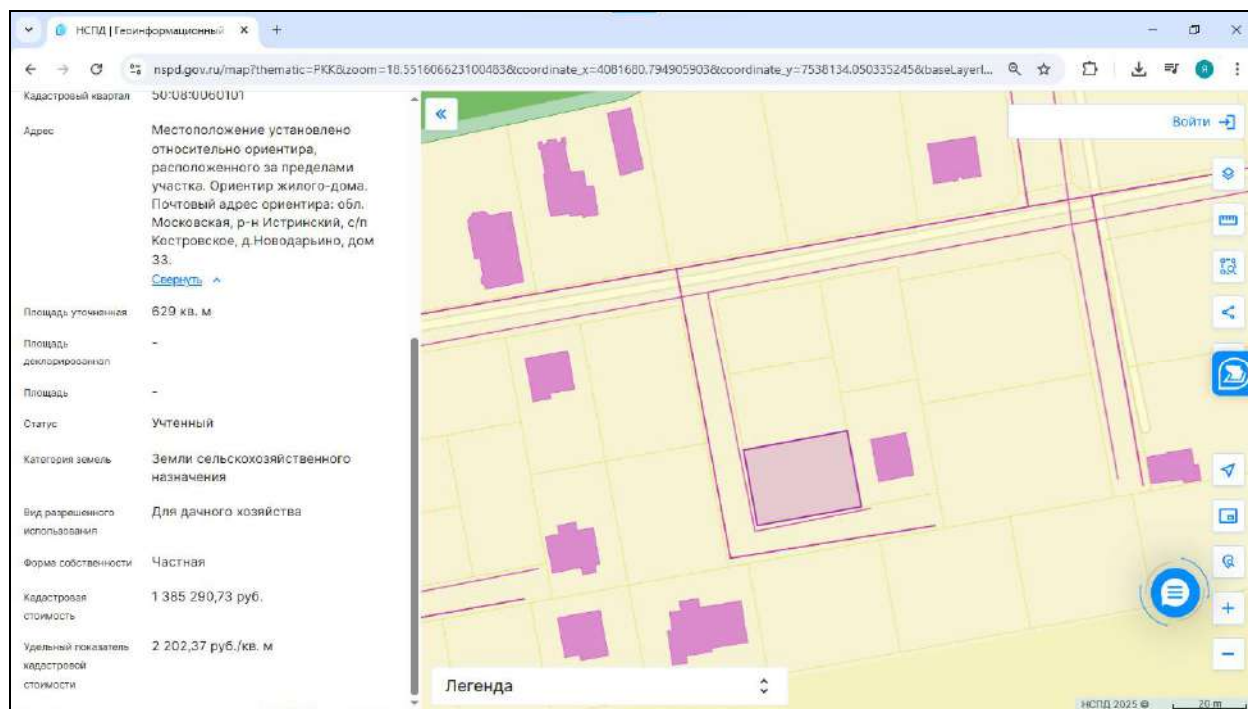
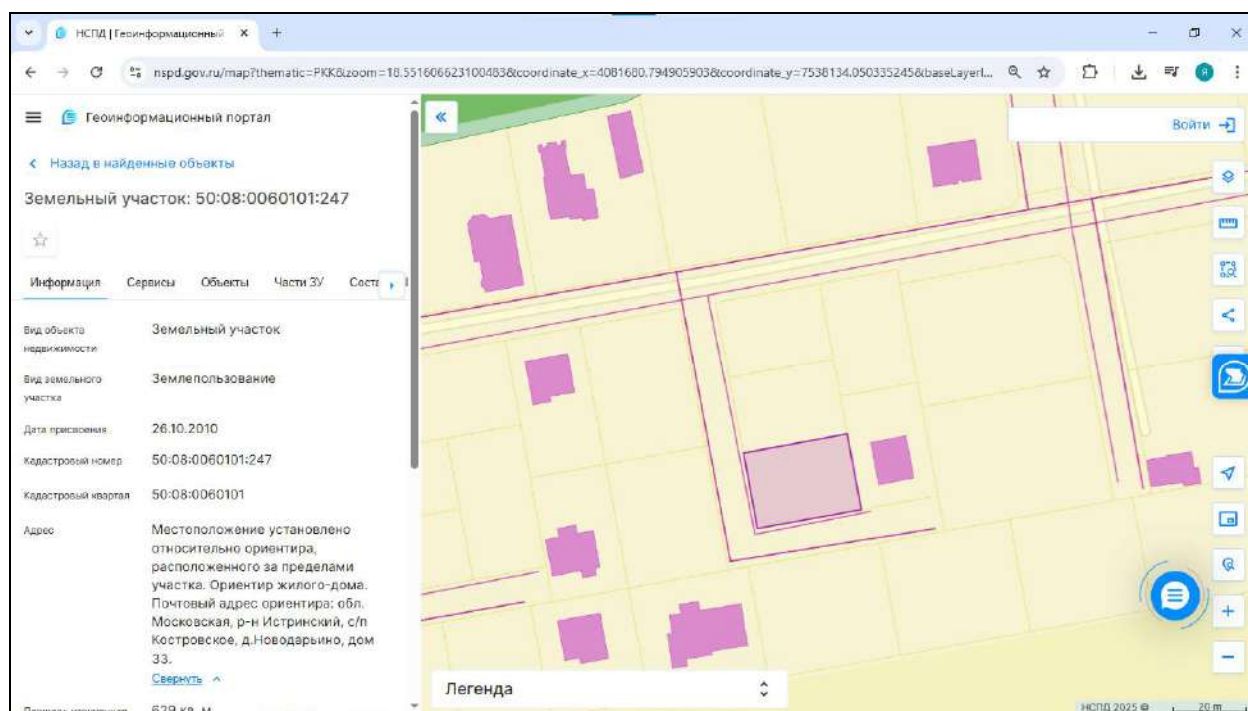
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.518575845278935&coordinate_x=4081607.8743378185&coordinate_y=7538120.664932343&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

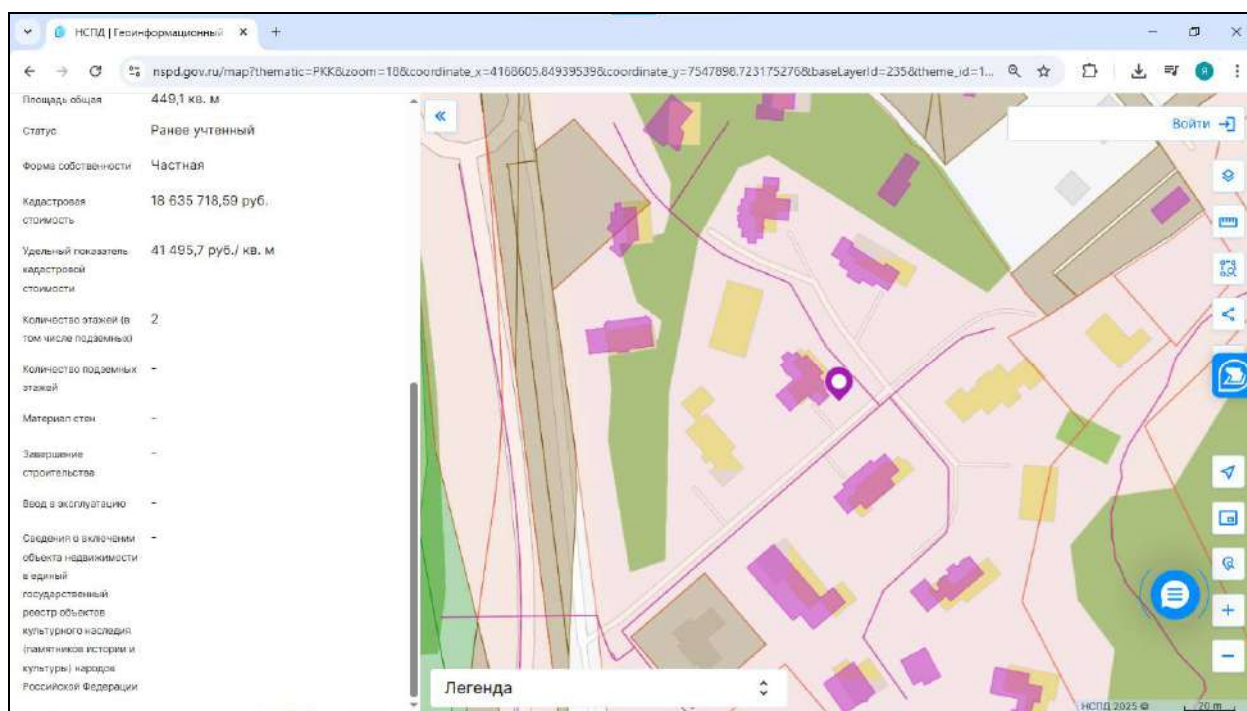
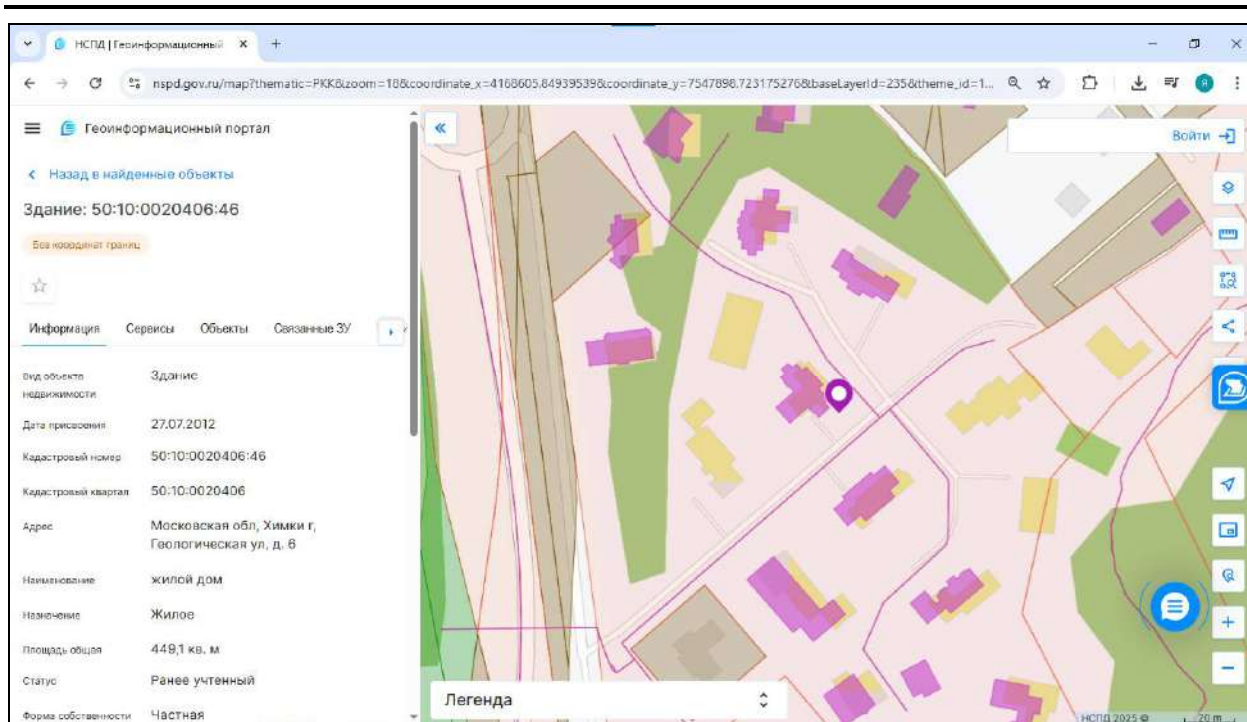
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.551606623100483&coordinate_x=4081680.794905903&coordinate_y=7538134.050335245&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

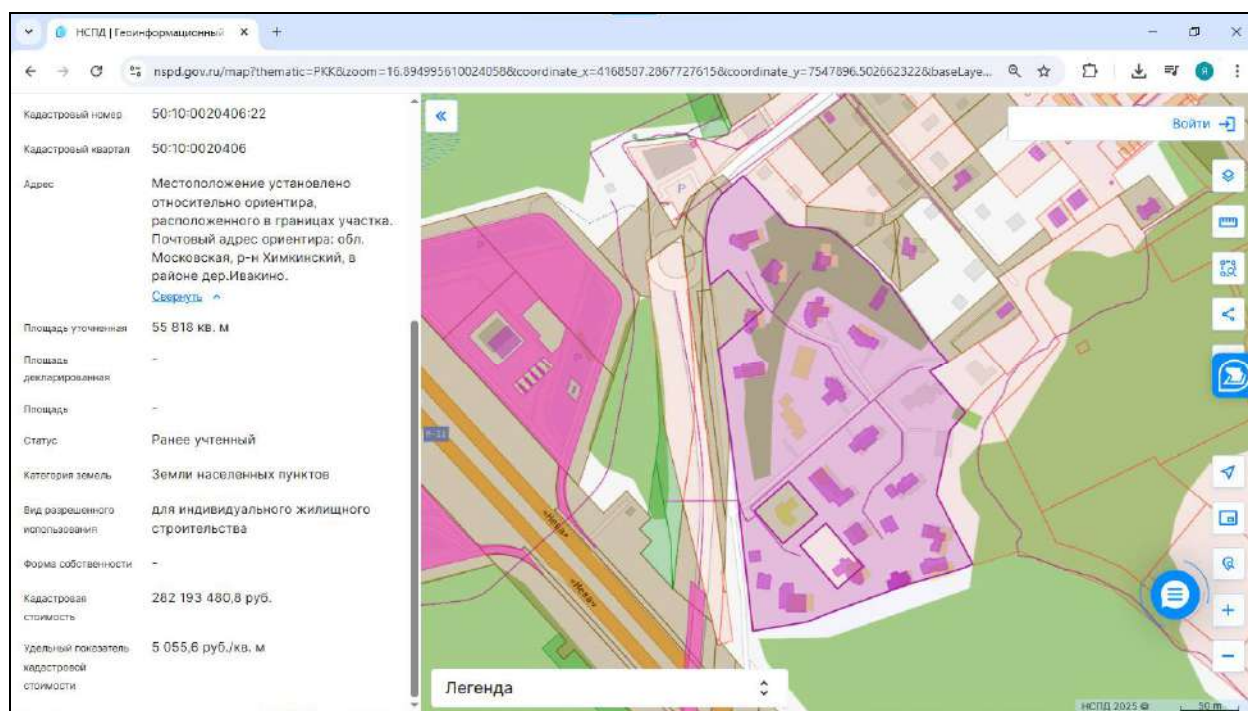
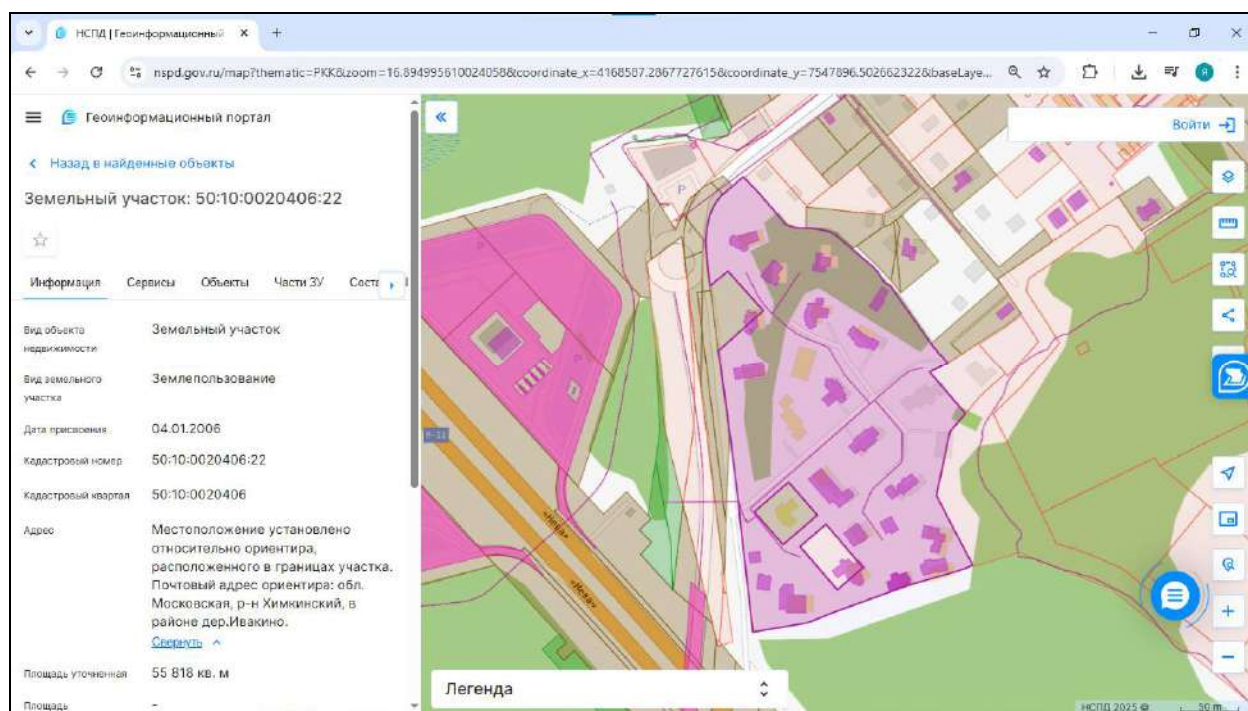
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4168605.84939539&coordinate_y=7547898.723175276&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.894995610024058&coordinate_x=4168587.2867727615&coordinate_y=7547896.502662322&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

NSPD | Геоинформационный портал

Назад в выделенные объекты

Здание: 50:20:0010215:4700

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	11.11.2014
Кадастровый номер	50:20:0010215:4700
Кадастровый квартал	50:20:0010215
Адрес	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, ул. Никольская, д. 4, корп. 1
Наименование	Многоквартирный дом
Назначение	Многоквартирный дом
Площадь общая	11 832,5 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	-

Легенда

NSPD | Геоинформационный портал

Площадь общая	11 832,5 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 595 369 822,1 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	134 829,48 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	6
Количество подземных этажей	1
Материал стен	Смешанные
Завершение строительства	-
Ввод в эксплуатацию	2014 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-

Легенда

Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.217987996770162&coordinate_x=4157092.678317237&coordinate_y=7504604.065222793&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Управляющая компания дома
ТСН «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

Контактный телефон: +7(916)121-67-65
Телефон аварийно-диспетчерской службы: +7(499)444-14-49
Электронная почта: info@tsn-euro.ru
Официальный сайт: www.tsn-euro.ru

Исполнители коммунальных услуг
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»
ООО «ГРК»

Характеристики дома

Дата заключения договора управления	30.07.2018
Год постройки	2014
Количество этажей	5

Характеристики дома

Количество этажей	5
Серия, тип постройки здания	индивидуальный
Количество лифтов, ед.	4
Количество жилых помещений, ед.	116
Количество нежилых помещений, ед.	0
Общая площадь дома, кв.м	12 456,10
Общая площадь жилых помещений, кв.м	7 108,90
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	0,00
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	962,20

Конструктивные и инженерные элементы

Тип фундамента	Ленточный
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное
Тип наружного утепления фасада	Навесной вентилируемый фасад
Тип кровли	Вальмовые листы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying 'info-gkh.ru/dom/nikolskaya-ulica-dom-4-korpus-1'. The main content area contains a table of technical specifications and a list of services.

Тип наружного утепления фасада:	Навесной вентилируемый фасад
Тип кровли:	Волнистые листы
Тип системы теплоснабжения:	Квартирное отопление (котел)
Тип системы горячего водоснабжения:	Нет
Тип системы холодного водоснабжения:	Тупиковая
Тип системы водоотведения:	Централизованная канализация
Количество вводов в дом системы электроснабжения:	2
Тип системы газоснабжения:	центральное

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

- Техническое обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов
- Текущий ремонт: Общестроительные работы
- Содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтов
- Вывоз ТБО
- Содержание мусоропровода

Источник: <https://info-gkh.ru/dom/nikolskaya-ulica-dom-4-korpus-1>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

НСПД | Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Здание: 77:01:0004038:1039

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	22.05.2012
Кадастровый номер	77:01:0004038:1039
Кадастровый квартал	77:01:0004038
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Шмитовский, д. 16, стр. 1
Наименование	-
Назначение	Многоквартирный дом
Площадь общая	35 181 кв. м
Статус	Ранев учтанный

Улицы: Шмитовский проезд, Улица Сергея Макеява

Легенда

НСПД | Геоинформационный портал

Площадь общая	35 181 кв. м
Статус	Ранев учтанный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	14 714 337 152,7 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	418 246,7 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	24
Количество подземных этажей	2
Материал стен	Монолитные
Завершение строительства	2004 г.
Ввод в эксплуатацию	2004 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-

Улицы: Шмитовский проезд, Улица Сергея Макеява

Легенда

Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.30056796738881&coordinate_x=4179869.7856146&coordinate_y=7510457.406526833&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot shows a web browser window with the URL my-gkh.ru/gethouse/2d6e6e13-de7a-4cae-94dd-9a46ad82e3c7. The page is divided into two main sections:

- Общая характеристика многоквартирного дома** (General characteristics of the multi-apartment house):
 - Год постройки: 2004
 - Год ввода в эксплуатацию: 2004
 - Серия, тип постройки здания: Индивидуальный
 - Количество этажей: 24
 - Количество лифтов, ед.: 10
 - Количество помещений: 382
 - Количество жилых помещений, ед.: 196
 - Количество нежилых помещений, ед.: 186
 - Общая площадь дома, кв. м.: 35 181,00
 - Общая площадь жилых помещений, кв. м.: 22 850,50
 - Общая площадь нежилых помещений, кв. м.: 12 383,60
 - Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв. м.: сведения отсутствуют
- Информация об управлении многоквартирным домом** (Information about the management of the multi-apartment house):
 - Управляющая компания: ТСЖ "ШМИТОВСКИЙ 16"
 - Дата заключения договора управления: 01.04.2011
 - Телефон: +7 499 226-16-80

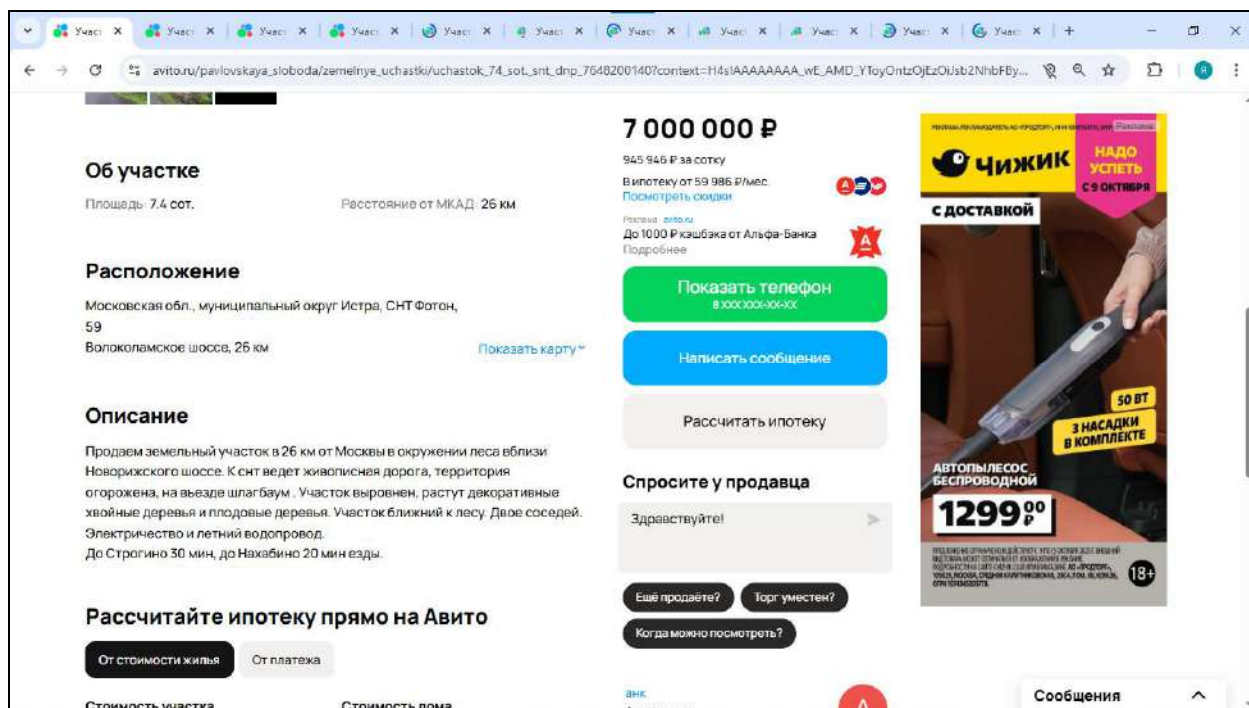
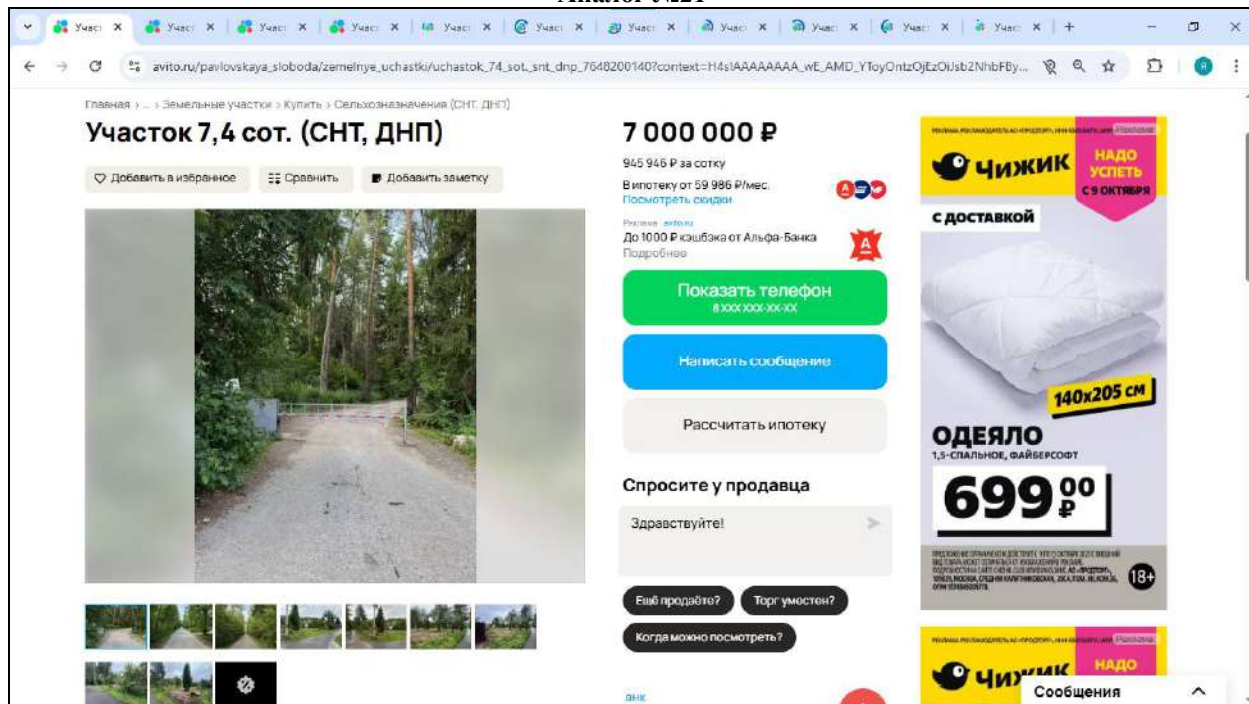
On the right side, there is a map titled "Адрес дома на карте" (Address of the house on the map) showing the location of the house on a street map of Moscow. The map includes a search bar, a "Найти" (Find) button, and various navigation controls. The house is marked with a red pin on the map.

Источник: <https://my-gkh.ru/gethouse/2d6e6e13-de7a-4cae-94dd-9a46ad82e3c7>

Аналоги, используемые для анализа рынка и проведения расчетов

Для объектов оценки №№1-4

Аналог №21



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito mortgage calculator interface. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". The calculator shows a loan amount of 7,000,000 RUB, a house value of 5,000,000 RUB, and a term of 20 years. It lists three bank programs: "Семейная" (Family), "Для IT" (For IT), and "Базовая" (Basic). A vacuum cleaner advertisement for "ЧИЖИК" is visible on the right side of the page.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

7 000 000 Р

945 946 Р за сотку
Ипотеку от 59 986 Р/мес.
Посмотреть скидки

Решить задачу
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

№ 7648200140 · 5 октября в 12:38 · 47 просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться

Агентство

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._snt_dnp_7648200140?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnh2NhbFBvYyW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjIuUeW83c096ZDNvS0tySXJsIjt9MbnF2T8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №22

Участок 7,3 сот. (ИЖС)

8 800 000 ₽

1 205 479 ₽ за сотку
В ипотеку от 68 984 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Показать телефон
в 966 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Холдинг Консульт

ЧИЖИК НАДО УСПЕТЬ С 9 ОКТЯБРЯ

С ДОСТАВКОЙ

МАНТОВАРКА скважиной, 4 л/л
3 ЯРУСА
ДИАМЕТР 26 СМ

2499⁰⁰ ₽

18+

Об участке

Площадь: 7,3 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия
Волоколамское шоссе, 26 км Показать карту

Описание

Продается участок на Новой риге в 25 км от Мкд у леса, электричество протянуто ливневка закрыта, интернет протянут, бытовка для строителей. Посёлок закрытый, на клп охрана! Газ в поселке есть, проходит в доль участка. Соседние участки продавались за 10-12 млн.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

8 800 000 ₽

1 205 479 ₽ за сотку
В ипотеку от 68 984 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Показать телефон
в 966 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Холдинг Консульт

ЧИЖИК НАДО УСПЕТЬ С 9 ОКТЯБРЯ

С ДОСТАВКОЙ

СВЕТИЛЬНИК СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ
16 ЦВЕТОВ
77X77X95 ММ

499⁰⁰ ₽

18+

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито" (Calculate mortgage directly on Avito). Below this, there are two tabs: "От стоимости жилья" (Selected) and "От платежа". The calculator includes input fields for "Стоимость участка" (8 800 000 Р), "Стоимость дома" (5 000 000 Р), "Первоначальный взнос" (4 140 000 Р), and "Срок кредита" (20 лет). It also shows "4 программы от банков" (4 bank programs) with details for "Семейная", "Базовая", and "Для IT" programs. On the right, there is a real estate listing for a 4/9 m² plot with a mortgage rate of 68 984 Р/мес. and a down payment of 1000 Р. Below the listing are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A sidebar on the right features an advertisement for "ЧИЖИК" (Chizhik) light bulbs, priced at 499.00 Р, with a "16 ЦВЕТОВ" (16 colors) feature and a "77x77x95 мм" size. The bottom of the page shows the user's profile information: "Холдинг Консул Агентство" and "На Авито с 2011".

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_izhs_7446050080?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIuUeW83c096ZDNvS0tySXJsIjt9MbnF2T8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №23

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 7 сот. (ИЖС)

8 500 000 ₽
1 214 286 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 484 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Ресторан **ЧИЖИК**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 000000-0000

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ЧИЖИКЕА С 9 ОКТЯБРЯ
ДОСТАВКОЙ **ЧИЖИК**
ПОДУШКА 50x70 CM
299⁰⁰ ₽

Об участке

Площадь: 7 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Валенсия,
Западная ул.
Волоколамское шоссе, 26 км [Показать карту](#)

Описание

Продаётся участок в коттеджном посёлке, практически 7 соток. Московская область, городской округ Истра, КП Валенсия - 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Одно из лучших мест Подмосковья с оптимальной инфраструктурой района.

Участок прямоугольный (31x21м), ровный. Кадастровый номер 50:06:0050422:2955. Обременений нет, 1 взрослый собственник. Есть возможность приобрести практически такой же соседний участок - 50:06:0050422:2906. Без обременений, собственник тот же.

Коммуникации: центральное водоснабжение, магистральный газ, электричество 15 кВт. Есть возможность в будущем подключить центральную канализацию.

Участки расположены в самой ликвидной, тихой части посёлка, удаленной от въезда и центральной дороги. Лесной массив максимально близко (20м) и в

8 500 000 ₽
1 214 286 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 484 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Ресторан **ЧИЖИК**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 000000-0000

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ЧИЖИК НАДО УСПЕТЬ С 9 ОКТЯБРЯ
ДОСТАВКОЙ **ЧИЖИК**
БЛЕНДЕР СТАЦИОНАРНЫЙ 2 РЕЖИМА СКОРОСТИ МОЩНОСТЬ 600 Вт ПЛАСТИКОВАЯ ЧАША 1,5 Л
1999⁰⁰ ₽

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

везде и центральной дороги. Лесной массив максимально близко (20м) и в то же время участки расположены не в крайнем секторе КП. Догори выложены брусчаткой. Поселок застраивается и облагораживается, соответственно дорожает и становится все востребованнее. Территория закрыта и охраняется, въезд по пропускам. Дом в Валенсии может полностью заменить квартиру в Москве или в Подмосковье. В шаговой доступности находятся: детсад "Пчелка" - 2.2 км, детсад "Дивный сад" - 1 км, Покровская школа - 2 км. Рядом горбольница и аптеки. Аутлет Новая Рига - это бутики, магазины для детей и взрослых, кафе и рестораны. Есть супермаркеты Мираторг, Перекресток, Азбука Вкуса, центр World Class, студии пилатеса, и кросфита, СПА-центры и медицинский центр. Спорткомплекс Лужки-клуб - это бассейн, горнолыжный центр, ледовая арена, футбольный клуб и каток. Есть конно-спортивный комплекс, зоосад. Звоните, буду рада ответить на все вопросы.

8 500 000 ₽
1 214 286 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 484 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Любовь

Сообщения

ЧИЖИК НАДО УСПЕТЬ С 9 ОКТЯБРЯ
С ДОСТАВКОЙ
2 РЕЖИМА СКОРОСТИ
МОЩНОСТЬ 600 ВТ
ПЛАСТИКОВАЯ ЧАША 1,5 Л
1999 00 ₽

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 8 500 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 4 050 000 ₽
Срок кредита: 30%

4 программы от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	67 484 ₽/мес.	5,96%	103 822 ₽
Базовая	176 245 ₽/мес.	22,1%	271 146 ₽
Для IT	Ничего не нашлось. Попробуйте изменить условия.		

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2332315663 / 24 сентября в 11:20 / 2520 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Любовь

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2332315663?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUNUxwQzhia2RlQlIiVZVXIjt9aaKuAz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №24

The screenshot shows a web browser window with the URL avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7559169150?context=HmsIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9y.... The page title is "Участок 6 сот. (ИЖС)". The price is listed as 7 500 000 Р, with a breakdown of 1 250 000 Р за сотку and a mortgage option starting at 62 485 Р/мес. The page features a large aerial photograph of the plot, which is outlined in red. To the right of the photo are several interactive buttons: "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage). Below these are buttons for "Спросите у продавца" (Ask the seller) with options like "Здравствуйте!", "Ещё продаете?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "Villagio Estate Агентство" with a "На Авито с 2020" badge.

This screenshot shows the "Об участке" section of the same listing. It provides detailed information about the plot: "Площадь: 6 сот." (Area: 6 plots) and "Расстояние от МКАД: 26 км" (Distance from МКАД: 26 km). The location is specified as "Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия, Волоколамское шоссе, 25 км". The "Описание" (Description) section states that the plot is in a residential settlement "Валенсия" and has all necessary utilities (gas, water, electricity) connected. It also mentions that the settlement is 25 km from the MCA and offers a high level of freedom in construction. The seller information and interactive buttons are consistent with the previous screenshot.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рядом расположены школы, гимназии, дошкольные учреждения, медицинские центры и торговые объекты различного формата, начиная от небольших магазинов шаговой доступности и заканчивая крупными супермаркетами. Одни из самых востребованных: Novaya Riga Outlet Village и рынок фермерских продуктов «Бассарабка».

Здесь же вы найдете множество кафе и ресторанов, среди которых: «Кофемания», «Моремания», «Дядя Пицца», караске-ресторан «Покровский» и другие.

Для поддержания физической формы и здоровья в ближайшем доступе находится фитнес-центр World Class.

Кроме этого, в инфраструктуре представлены сервисы вызова такси, каршеринг, доставки товаров и готовой еды.

Все это говорит о том, что построив дом здесь, вы сможете наслаждаться всеми плюсами городской жизни вдали от шума и суеты.

Номер лота: 8440

7 500 000 ₽

1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 950 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместе?
Когда можно посмотреть?

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 7 500 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 3 750 000 ₽ (30%)
Срок кредита: 20 лет

7 500 000 ₽

1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 950 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместе?
Когда можно посмотреть?

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	62 485 ₽/мес.	5,95%	96 132 ₽
Для IT	62 637 ₽/мес.	5,99%	96 364 ₽
Базовая	163 190 ₽/мес.	22,1%	251 061 ₽

[Смотреть предложения](#) Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7559169150 · 21 сентября в 14:06 · 52 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7559169150?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIUNUxwQzhia2RIQlIVMVZXIjt9aaKuAz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №25

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

7 500 000 ₽
1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в 968 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

Об участке

Площадь: 6 сот. | Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия
Волоколамское шоссе, 25 км [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок правильной формы площадью 6,03 сотки на второй линии в коттеджном посёлке «Валенсия».

К участку подведены все необходимые коммуникации – газ, вода и электричество, это позволяет вам сразу же приступить к строительству.

«Валенсия» - Новый коттеджный посёлок комфорт-класса, расположенный в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Концепция посёлка предполагает реализацию земельных участков категории ИЖС без обязательств по строительству, предоставляя владельцам полную свободу выбора архитектурного стиля будущего дома.

Поселок окружён развитой инфраструктурой, обеспечивающей комфортное проживание:

Рядом расположены школы, гимназии, дошкольные учреждения.

7 500 000 ₽
1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в 968 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рядом расположены школы, гимназии, дошкольные учреждения, медицинские центры и торговые объекты различного формата, начиная от небольших магазинов шаговой доступности и заканчивая крупными супермаркетами. Одни из самых востребованных: Novaya Riga Outlet Village и рынок фермерских продуктов «Бессарабка».

Здесь же вы найдёте множество кафе и ресторанов, среди которых «Кофемания», «Моремания», «Дядя Пицца», караоке-ресторан «Покровский» и другие.

Для поддержания физической формы и здоровья в ближайшем доступе находится фитнес-центр World Class.

Кроме этого, в инфраструктуре представлены сервисы вызова такси, каршеринг, доставки товаров и готовой еды.

Все это говорит о том, что построив дом здесь, вы сможете наслаждаться всеми плюсами городской жизни вдали от шума и суеты.

Номер лота: 8439

7 500 000 ₽

1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 950 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 7 500 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 100 тыс.₽ - 50 млн.₽ - 500 тыс.₽ - 100 млн.₽

Срок кредита: 10% - 90% | 5 - 10 - 15 - 20 - 25 - 30 лет

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 7 500 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 3 750 000 ₽ (30%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	62 485 ₽/мес.	5,96%	96 132 ₽
Для IT	62 637 ₽/мес.	5,99%	96 364 ₽
Базовая	163 190 ₽/мес.	22,1%	251 061 ₽

[Смотреть предложения](#) | [Проверить, даёт ли ипотеку](#)

7 500 000 ₽

1 250 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 485 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 950 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Villagio Estate
Агентство
На Авито с 2020

Сообщения

№7559501085 - 21 сентября в 14:06 - 44 просмотра (+0 сегодня) | [Пожаловаться](#)

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7559501085?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUNUxwQzhia2RlQlIiVZVXIj9aaKuAz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №26

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

6 190 000 Р
1 014 754 Р за сотку
В ипотеку от 55 937 Р/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Авто**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
взвонили-звонили

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Сообщения

avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_7595330999?context=F4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW93...

Об участке

Площадь: 6,1 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, КП Валенсия
Волоколамское шоссе, 26 км [Показать карту](#)

Описание

Номер в базе: 9052751.
Покупай сейчас - плати потом! На данный объект доступна рассрочка на выгодных условиях
Представляем новый коттеджный посёлок «Валенсия» – комфорт-класс, расположенный всего в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Этот уютный и современный посёлок создан для тех, кто ценит качество жизни и удобство.

Преимущества посёлка «Валенсия»:

- *Инфраструктура высокого уровня*: электроснабжение мощностью 15 кВт, центральное водоснабжение и газификация участков обеспечивают комфортное проживание.
- *Безопасность и приватность*: огороженная территория с системой

6 190 000 Р
1 014 754 Р за сотку
В ипотеку от 55 937 Р/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Авто**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
взвонили-звонили

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Авито: Павловская Слобода / Земельные участки / Участок 61 сот. из 7595330999?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9...

6 190 000 ₽
1 014 754 ₽ за сотку
Виплотку от 55 937 ₽/мес.
Посмотреть скидку

Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Сообщения

Авито: Павловская Слобода / Земельные участки / Участок 61 сот. из 7595330999?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9...

6 190 000 ₽
1 014 754 ₽ за сотку
Виплотку от 55 937 ₽/мес.
Посмотреть скидку

Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_7595330999?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJUNUxwQzhia2RIQlIVMVZXIjt9aaKuAz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №29

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

5 209 011 ₽
868 169 ₽ за сотку
В ипотеку от 51 033 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
8 932 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Александр Кривцов
Агентство

Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno_zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7663677472?context=M4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb...

Об участке

Площадь: 6 сот. | Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Борки
Волоколамское шоссе, 28 км [Показать карту](#)

Описание

Продаю участок, расположенный по Новорижскому шоссе, в одном из самых престижных районов Подмосковья в 45 км от МКАД.

В непосредственной близости протекает река, вокруг поселка лес, есть участки с ДЕРЕВЬЯМИ! Место потрясающее! Есть 2 участка рядом!

Чистый воздух - эко место! Поселок ИЖС, все документы в порядке.

В поселке более 3,5 ГА парковых и прогулочных зон

- ☑ КОРТЫ для ПАДЕЛ ТЕНИСА, КАТОК, СТРИТБОЛ, ВОРКАУТ, НАСТОЛЬНЫЙ ТЕННИС
- ☑ Детский ПЛЕЙХАБ
- ☑ ЗОНА РИТЕЙЛА на территории поселка
- ☑ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

5 209 011 ₽
868 169 ₽ за сотку
В ипотеку от 51 033 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
8 932 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Александр Кривцов
Агентство

Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

ВРЕМЯ НЕОБХОДИМЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ КОММУНИКАЦИИ
Рядом всё необходимое: школы, детские сады, спорт-клубы, гипермаркеты, рестораны и кафе.

Закрытая охраняемая территория, профессиональная УК, консьерж сервис.

Хорошие соседи - активно строятся!
Звоните, покажу, возможен торг!

5 209 011 Р
868 169 Р за сотку
В ипотеку от 51 033 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 932 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Александр Кривцов
Агентство
Надежный партнер Реквизиты проверены
[Подписаться на продавца](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 5 209 011 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 052 704 Р (31%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Семейная >	Для IT >	Базовая >
------------	----------	-----------

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 5 209 011 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 052 704 Р (31%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Семейная > Платеж от 51 033 Р/мес. Ставка от 5,96% Доход от 78 513 Р	Для IT > Платеж от 51 157 Р/мес. Ставка от 5,99% Доход от 90 000 Р	Базовая > Платеж от 133 280 Р/мес. Ставка от 22,1% Доход от 205 047 Р
--	--	---

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7563677472 - 23 сентября в 19:52 - 97 просмотров (-1 сегодня) | Пожаловаться

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7663677472?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4IjtzOjE2OjJNdVNLa2dCYWJ5QVVMbmpnIjt9kFNnZj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №38

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 7,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 500 000 ₽
1180 556 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 484 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Решить дело
До 1000 ₽ кэшбека от Альфа-Банка
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемест? | Когда можно посмотреть?

Сообщения

Об участке

Площадь: 7,2 сот. | Расстояние от МКАД: 37 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, коттеджный пос. Давыдово, 31
Волоколамское шоссе, 37 км | Показать карту

Описание

В продаже земельный участок 31, удачно расположенный ближе к лесному массиву. Участок 7.22 сотки, предусмотрено ограждение, ворота и калитка. Расположен в КП Давыдово. Коттеджный поселок в едином архитектурном стиле на 80 домов возле леса 2800га. Поселок, с высокой степенью готовности, в котором уже проживают.

Развитая инфраструктура:
Супермаркеты, детский сад, школа в шаговой доступности.

До города Истра в 7 мин. на авто, где школы, детсады, спортзалы, бассейны, рестораны, кафе, ж/д станция и др.

общественное сообщение: автобус. На автомобиле 38км. Новорижского шоссе.

8 500 000 ₽
1180 556 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 484 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Решить дело
До 1000 ₽ кэшбека от Альфа-Банка
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемест? | Когда можно посмотреть?

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

общественное сообщение: автобус. На автомобиле 38км. Новорижского шоссе.
Газ и электричество подведены к участку.
Вода и канализация индивидуальные.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 8 500 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 4 050 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

4 программы от банков:

- Семейная** > Платёж от 67 484 Р/мес. Ставка от 5,95% Доход от 103 822 Р
- Базовая** > Платёж от 176 245 Р/мес. Ставка от 22,1% Доход от 271 146 Р
- Для IT** > Ничего не нашлось. Попробуйте изменить ст.

8 500 000 Р
1180 556 Р за сотку
Виплотку от 67 484 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решая авто. До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка. Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

UNO СОКОЛИНАЯ ГОРА
КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ПАРК
Скидка до 10%

Виктория

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Стоимость участка: 8 500 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 4 050 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

4 программы от банков:

- Семейная** > Платёж от 67 484 Р/мес. Ставка от 5,95% Доход от 103 822 Р
- Базовая** > Платёж от 176 245 Р/мес. Ставка от 22,1% Доход от 271 146 Р
- Для IT** > Ничего не нашлось. Попробуйте изменить ст.

1180 556 Р за сотку
Виплотку от 67 484 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решая авто. До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка. Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

UNO СОКОЛИНАЯ ГОРА
КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ПАРК
Скидка до 10%

Виктория
Риелтор
На Авито с 2015
Документы проверены

№ 7366834239 · 15 сентября в 09:53 · 217 просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться

Источник:

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._izhs_7366834239?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZOM0cE1UaFdfczlLODhrIjt9esRSwT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №41

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

6 200 000 ₽
1 033 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 55 987 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решение **Альфа**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ГОРОДА

Переквалификация на монтажника
Обучение, работа, зп 80-350тр без задержек
Подробнее

Сообщения

avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7450631036?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzbnhFByaW9yaXR5IjUjOjA7czox...

6 200 000 ₽

1 033 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 55 987 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решение **Альфа**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ГОРОДА

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 39 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, Лесная ул.
Волоколамское шоссе, 39 км [Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 1588626
Вашему вниманию предлагается земельный участок в Московской области в Клубном поселке площадью 10 га, расположенном в экологически чистом Истринском районе

Участки от 7 соток. Доступна льготная и семейная ипотека!

39 км от Москвы! 30 минут от МКАД. Развитая инфраструктура. Рядом школа и

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

39 км от Москвы! 30 минут от МКАД. Развитая инфраструктура. Рядом школа и детский сад.

Территория поселка граничит с красивым, благоустроенным парком, в котором оборудованы беговые и велосипедные дорожки, беседки для отдыха, площадка для выгула собак. На территории парка озеро. Платная рыбалка.

На территории будет построен многофункциональный спортивный комплекс, который включает тренажерный зал, спортивные залы для занятия йогой, фитнесом и любительских тренировок, теннисный корт, поле для мини-футбола.

Ресторан с панорамным остеклением и открытыми летними террасами.

Территория поселка закрыта по периметру. Организована круглосуточная охрана и видеонаблюдение (24/7). В поселке два въезда.

Идеальное место для строительства вашего дома! Участок площадью 5 соток предназначен для индивидуального жилищного строительства. Подъезд к участку удобный в любое время года.

Все необходимые коммуникации: электричество, водоснабжение, газ и канализация.

Локация. МКАД 39 км по Новой риге. До ближайших станций ходит автобус от поселка, 25 минут. Расположение участка особенно привлекательно для тех, кто ценит тишину и природу, при этом не готов отказываться от городской жизни, спокойная обстановка и чистый воздух, но при этом вы всегда сможете быстро добраться до городской инфраструктуры.

6 200 000 Р
1 033 333 Р за сотку
Випотеку от 55 987 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Нарисуем жену на холсте
Скидка -50%. Сделаем за 3 дня, расчет 30 сек

Подробнее

жизни, спокойная обстановка и чистый воздух, но при этом вы всегда сможете быстро добраться до городской инфраструктуры.

Помощь в одобрении ипотеки! Гарантия юридической чистоты сделки!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 6 200 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 360 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	55 987 Р/мес.	5,96%	86 134 Р
Для IT	56 122 Р/мес.	5,99%	90 000 Р
Базовая	146 218 Р/мес.	22,1%	224 951 Р

6 200 000 Р
1 033 333 Р за сотку
Випотеку от 55 987 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Нарисуем жену на холсте
Скидка -50%. Сделаем за 3 дня, расчет 30 сек

Подробнее

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Источник:

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7450631036?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4IjtzOjE2OjIyMVVJTHZBY25HbkFRQjRBIjt9ZkiDIT8AAAA

Аналог №43

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

5 500 000 ₽
916 667 ₽ за сотку
Виплатку от 52 488 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Решение от банка
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

СБЕР ЛИЗИНГ
Осенний ставкапад
Скидка на ставку -1%
на все типы техники

ЧИЖИК НАДО
Сообщения

Об участке
Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 40 км

Расположение
Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Котово
Волоколамское шоссе, 40 км Показать карту

Описание
ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ/Продается земельный участок с готовым фундаментом 9x18 под постройку дома в деревне Котово Истринского района Московской области. Участок ровный, сухой. Огорожен капитальным забором из проф.листа. Фундамент свайно-плитный, капитальный. К участку уже подведены электричество, газ по границе участка. Удобный выезд на Новорижское шоссе (МКАД 40 км.). В шаговой доступности от участка остановка общественного транспорта до г. Истра, магазин продуктов. В 15 км. от дома вся инфраструктура г. Истры: школы, детсады, магазины, кафе и рестораны, бытовые услуги и прочее. Круглогодичный подъезд. Асфальт до участка. Собственность без обременений. Звоните, записывайтесь на просмотр. ОРГАНИЗУЕМ ОПЕРАТИВНЫЙ ПРОСМОТР! ПОМОЖЕМ С ОФОРМЛЕНИЕМ ИПОТЕКИ.

Рассчитайте ипотеку прямо на Avito

5 500 000 ₽
916 667 ₽ за сотку
Виплатку от 52 488 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Решение от банка
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ЧИЖИК НАДО УСПЕТЬ С 9 ОКТЯБРЯ
С ДОСТАВКОЙ
2 РЕЖИМА СКОРОСТИ
МОЩНОСТЬ 600 ВТ
ПЛАСТИКОВАЯ ЧАША 1,5 Л
1999 00 Р
18+

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. On the left, a mortgage calculator titled "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито" allows users to input property value (5,500,000 R), house value (5,000,000 R), down payment (3,150,000 R), and loan term (20 years). It lists three bank programs: "Семейная" (52,488 R/month), "Для IT" (52,615 R/month), and "Базовая" (137,079 R/month). On the right, there is an advertisement for a "ЧИЖИК" blender with a price of 1999 R. The page also shows a "Спросите у продавца" section with a greeting and buttons for "Еще проверьте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?".

Источник:

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7686106308?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIwWdFpRODI4S2U3azBmYkcyIjt9RnFS8j8AAAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №46

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

5 833 000 ₽

925 873 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 152 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в 958 xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ваша Земля
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

Об участке

Площадь: 6,3 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Дубровское
Волоколамское шоссе, 43 км [Показать карту](#)

Описание

🚀 Старт продаж! 🔥 Действуют специальные условия на ограниченное количество участков! Возможна беспроцентная рассрочка на 12 месяцев.

🏡 «Дубровское» – новый коттеджный посёлок в едином архитектурном стиле на Новорижском шоссе, элитное направление Подмосковья.

🌳 Продается земельный участок 6 соток в закрытом коттеджном посёлке на 170 участков в окружении дубово-елового леса. Посёлок с развитой инфраструктурой – детская площадка, спортивная зона и барбекю на общей территории.

Прямая продажа от собственника без переплат и скрытых платежей, с полным пакетом документов и бесплатным юридическим сопровождением сделки.

5 833 000 ₽

925 873 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 152 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в 958 xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ваша Земля
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

сделки.

Поселок расположен в 41 км / 25 минут от МКАД по Новорижскому шоссе и всего 40 минут до центра Москвы. Удобная транспортная доступность: всего 700 метров от съезда с Новорижского шоссе.

Территория поселка круглосуточно охраняется, управляющая компания обеспечивает порядок и безопасность.

Инфраструктура поселка включает благоустроенные дороги, спортивную площадку, детскую зону и места для барбекю.

В шаговой доступности находятся ресторан "Русский Пармезан", фермерский магазин и сыроварня О. Сироты с натуральными продуктами, контактный зоопарк.

В 3 км расположены школа, гимназия им. Б.Пастернака и детский сад (д. Кострово).

Всего в 20 минутах езды - Новый Иерусалим с Воскресенским монастырем и современным музейным комплексом.

Участок под ИЖС позволяет построить капитальный дом с регистрацией - вы можете выбрать готовый проект у нашего архитектора или построить дом по собственному проекту.

Гибкие условия покупки: рассрочка без процентов, скидка при полной оплате, возможность оформления ипотеки, специальные условия для учителей, врачей, участников СВО и многодетных семей.

Сейчас - старт продаж: участки дешевле, чем в сформировавшихся поселках. Участки от 6 соток, стоимость от 3 900 000 рублей. Выгодное вложение: высокий спрос на участки вдоль Новорижского шоссе.

Звоните для уточнения деталей - организуем просмотр в удобное для вас время и предоставим все необходимые документы.

5 833 000 ₽
925 873 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 152 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Ваша Земля
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 5 833 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 3 249 000 ₽
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	54 152 ₽/мес.	5,96%	83 312 ₽
Для IT	54 283 ₽/мес.	5,99%	90 000 ₽
Базовая	141 427 ₽/мес.	22,1%	217 580 ₽

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7587553684 · 22 сентября в 12:18 · 34 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

5 833 000 ₽
925 873 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 152 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Ваша Земля
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_7587553684?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBjYwW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Для объекта оценки №5

Аналог №1

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

Дом 534 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

33 500 000 Р
62 734 Р за м²
История цены

Ипотеку от 370 954 Р/мес.
Посмотреть условия

Рассчитайте ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

Дом 534 м² на участке 12 сот.

33 500 000 Р

62 734 Р за м²
История цены

Ипотеку от 370 954 Р/мес.
Посмотреть условия

Рассчитайте ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Кто-то уже посмотрел?

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

О доме

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 534 м²	Ремонт: требует ремонта
Площадь участка: 12 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 2	Отопление: газовое
Для отдыха: баня или сауна	Водоснабжение: скважина
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Газ: в доме
Год постройки: 2019	Канализация: септик
Материал стен: кирпич	Способ продажи: возможна ипотека
	Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение
Московская обл., г.о. Химки, СНТ Родник, 19
Дмитровское шоссе, 7 км

Описание
Арт. 67353782
В строительство дома вложили душу и много, много средств!
Адрес: г. Химки, снт Родник, д. 19. координаты: 55.951807, 37.450657
Описание:
Два этажа капитального и качественного монолитного строения с цокольным и мансардным этажами.
Общая площадь дома: 534 кв.м.
Общая площадь земельного участка: 12 соток
Планировку дома смотрите в схемах, по фото-состояние.
Приглашайте специалиста на просмотр дома для уверенности в качестве постройки.
Коммуникации:
-газ(в доме - отапливается);
-вода(скважина-в доме);
-электричество 15кВт-в доме;
-канализация(переливная система)
Земля и дом в собственности у одного взрослого человека.

33 500 000 ₽
62 734 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 370 954 ₽/мес.
Посмотреть сделки
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

Земля и дом в собственности у одного взрослого человека.
Долгов, залогов, обременений и т.д. – нет.
Возможна продажа по ипотеке.
Возможна помощь в получении ипотеки.
Возможны встречные предложения.
Звоните, ответим на интересующие вопросы!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
33 500 000 ₽	10 050 000 ₽	30%
Срок: 20 лет		

4 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
370 954 ₽/мес.	18,5%	570 699 ₽

-0.5% для зарплатного клиента

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

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 mortgage calculator shows a house price of 33,500,000 R, an initial payment of 10,050,000 R, a 30% down payment, and a 20-year term. A slider below allows adjusting the price from 500,000 R to 100 million R. Below the calculator, there are four bank offers, with the first showing a monthly payment of 370,954 R, an interest rate of 18.5%, and a loan amount of 570,699 R. To the right, there are buttons for "Написать сообщение", "Рассчитать ипотеку", and "Спросите у продавца". A chat window is open with the seller, showing messages like "Здравствуйте!" and "А есть планировка?". On the far right, there is an advertisement for a "Мир" (MIR) glowing card, which lights up when used for payments. The bottom of the page shows the listing details: "№ 7220350026 - 18 сентября в 03:10 - 468 просмотров (+7 сегодня)", "Пожаловаться", and "Подписаться на продавца".

Источник:

https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_534_m_na_uchastke_12_sot_7220350026?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ndcT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №2

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

Коттедж 260 м² на участке 15 сот.

77 900 000 ₽
299 615 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 1 047 508 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Альфа**
До 10 000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 958 000-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Экономия на армировании до 50%
Сетка BASIS новый материал для армирования
[Подробнее](#)

Сообщения

77 900 000 ₽
299 615 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 1 047 508 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Альфа**
До 10 000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 958 000-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Стеновые панели для интерьера
Панели из гибкого мрамора по выгодным ценам
[Подробнее](#)

Сообщения

О коттедже

Количество комнат: 4	Год постройки: 2014
Площадь дома: 260 м ²	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 15 сот.	Санузел: в доме
Этажей в доме: 2	Коммуникация: отопление
Для отдыха: баня или сауна	Ремонт: дизайнерский
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: гараж
	Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Олимпийская ул., 282А

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Олимпийская ул., 282А
Дмитровское шоссе, 7 км

77 900 000 ₽
299 615 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 1 047 508 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 998 000-0000

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сообщения

Стеновые панели для интерьера
Панели из гибкого мрамора по выгодным ценам
Подробнее

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
77 900 000 ₽	23 370 000 ₽	30%

Срок кредита: 20 лет

1 предложение от банка

Платёж от	Ставка от	Доход от
1 047 508 ₽/мес.	22,8%	1 611 550 ₽

-0,3% для зарплатного клиента

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7484404452 - 7 сентября в 23:08 - 243 просмотра (+4 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании

77 900 000 ₽
299 615 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 1 047 508 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 998 000-0000

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_260_m_na_uchastke_15_sot._7484404452?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYyW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijt9r3ncT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №3

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

Дом 497 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

59 000 000 ₽
118 712 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 753 818 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама **avito**
Доход до 190 000р в месяц Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?

Подарок скоро исчезнет
Получите подарок от витрины промокодов
Подробнее

Сообщения

О доме

Количество комнат: 6	Отопление: газовое
Площадь дома: 497 м ²	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 15 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 3	Канализация: септик
Для отдыха: баня или сауна, бассейн	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: гараж
Год постройки: 1999	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Санузел: в доме	Расстояние от МКАД: 7 км
Ремонт: дизайнерский	
Электричество: есть	

Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеово, квартал Международный
Дмитровское шоссе, 7 км [Показать карту](#)

Описание

Продается просторный трехэтажный жилой дом площадью 497 квадратных

59 000 000 ₽
118 712 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 753 818 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама **avito**
Доход до 190 000р в месяц Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Кто вам может помочь?

Брекеты нового поколения!
Консультация и 3д диагностика в подарок!
Подробнее

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Продается просторный трехэтажный жилой дом площадью 497 квадратных метров, расположенный на участке 15 соток.

Объект обладает отличными условиями проживания благодаря высокому уровню безопасности – территория оборудована системой видеонаблюдения и охраняется круглосуточно. Здесь имеются две уютные беседки – одна для отдыха летом, другая позволяет наслаждаться комфортом даже зимой. Для поддержания здоровья и релаксации предусмотрена сауна и бассейн объемом 35 кубометров. В доме 4 санузла, ванна, 3 душевых кабин.

Подъезд к дому круглогодичный по асфальтированному покрытию, улицы оборудованы уличным освещением.

Расположение дома уникально сочетает близость к столице с возможностью насладиться экологически чистой зоной, окруженной лесопарком Химки. Жилье удобно расположено относительно инфраструктуры города и транспортной доступности: остановка общественного транспорта находится всего в 150 метрах, а поездка до железнодорожной станции Химки займёт около десяти минут на автомобиле.

Это предложение подойдёт семьям, ценящим тишину, природу и желающим приобрести жилье с продуманным благоустройством территории и качественной инфраструктурой, расположенное вблизи столицы. Собственник один, совершеннолетний, свободная продажа.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

59 000 000 Р

118 712 Р за м²

История цены

Ипотеку от 753 818 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

Доход до 190 000р в месяц [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Брекеты нового поколения!
Консультация и 3д диагностика в подарок!
[Подробнее](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

59 000 000 Р 17 700 000 Р 30%

20 лет

500 тыс. Р 100 млн Р 10% 90%

5 10 15 20

2 предложения от банков

Платёж от **753 818 Р/мес.** Ставка от 21,6% Доход от 1 159 720 Р

-0.3% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7523750790 · 15 сентября в 14:11 · 343 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

W
Частное лицо
На Авито с 2021
[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Брекеты нового поколения!
Консультация и 3д диагностика в подарок!
[Подробнее](#)

Источник:

https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_497_m_na_uchastke_15_sot_7523750790?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIJPeHFJWTV2Vm9xZnlxVk93Ijtr3ndcT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №8

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

Дом 446,5 м² на участке 19 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

24 500 000 ₺
54 871 ₺ за м²
История цены

В ипотеку от 271 295 ₺/мес.
Посмотреть сделки

Решение **Ипотека**
До 1000 ₺ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 958 ххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаете?

Торг уместен?

Сообщения

Дом 446,5 м² на участке 19 сот.

24 500 000 ₺

54 871 ₺ за м²
История цены

В ипотеку от 271 295 ₺/мес.
Посмотреть сделки

Решение **Ипотека**
До 1000 ₺ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 958 ххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

О доме

Количество комнат: 6	Отопление: газовое
Площадь дома: 446,5 м²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 19 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 3	Канализация: септик
Для отдыха: баня или сауна	Интернет и ТВ: телевидение
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Парковка: гараж
Год постройки: 2012	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Материал стен: пеноблоки	Инфраструктура: магазин
Терраса или веранда: есть	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: в доме	Расстояние от МКАД: 7 км
Ремонт: евро	
Электричество: есть	

Светодиодные экраны – LEDsi
Узнайте стоимость экрана за 27 секунд!

Подробнее

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Электричество: есть

Расположение

Московская обл., Химки, садовое товарищество Исток, 183
Дмитровское шоссе, 7 км [Показать карту](#)

Описание

Супер lot! Усадьба мечты для большой семьи – Ваш новый комфортный дом!
Предлагается к продаже уникальная усадьба, состоящая из трёх зданий, расположенных в живописном месте с потрясающим видом на лес.

Основное здание:

- Трёхэтажный дом с цокольным этажом, выполненный по индивидуальному дизайн-проекту.
- Стены из монолитных блоков, облицованные натуральной лиственницей.
- Интерьер из экологически чистых пород дерева: отделка стен, потолков и пола.
- Первый этаж: входная группа с гардеробной комнатой, просторная кухня-гостиная с камином, санузел, комната для гостей с санузлом.
- Второй этаж: огромная терраса с видом на лес, спальня с санузлом, детская, санузел, гардеробная.
- Третий этаж: свободное пространство, украшенное величественным куполом, которое можно зонировать по любому желанию; кабинет, санузел.
- Цокольный этаж: котельная, комнаты для хранения, винная комната, постирочная.

Второе здание:

24 500 000 ₽
54 871 ₽ за м²
История цены

Виплотку от 271 295 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Рассчитайте ипотеку
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в 999 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)


Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продавец?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Светодиодные экраны – LEDsi
Узнайте стоимость экрана за 27 секунд!
[Подробнее](#)

Второе здание:

- Отдельно стоящий мини-банный комплекс с собственной кухней, зоной барбекю, сауной и комнатой для релакса и отдыха.

Третье здание:

- Гараж на два автомобиля с отдельной зоной для хранения садового инвентаря.
- Второй этаж – комната для персонала и охраны, санузел.

Коммуникации:

- Центральные газ и электричество (15 кВт)
- Вода из собственной скважины
- Канализация – современная система Topaz

Этот дом идеально подходит для большой семьи, которая ценит комфорт, качество и уединение!

Преимущества:

- Полностью готов к проживанию и продаже
- Все документы оформлены, один взрослый собственник.
- Свободная продажа, без обременений

Звоните прямо сейчас для получения дополнительной информации и организации просмотра!

Ваш новый дом ждёт вас!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

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

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

24 500 000 ₽
54 871 ₽ за м²
История цены

Виплотку от 271 295 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Рассчитайте ипотеку
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в 999 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)


Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продавец?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Светодиодные экраны – LEDsi
Узнайте стоимость экрана за 27 секунд!
[Подробнее](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there are several browser tabs for different house listings. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". Below this, there are two tabs: "От стоимости жилья" (selected) and "От платежа". The mortgage calculator shows a house price of 24,500,000 RUB, an initial payment of 7,350,000 RUB (30%), and a 20-year term. A slider below allows adjusting the price from 500,000 to 100 million RUB and the initial payment from 10% to 90%. Below the calculator, it says "4 предложения от банков" and lists a payment of 271,295 RUB/month, an interest rate of 16.5%, and a monthly income of 417,377 RUB. There are buttons for "Смотреть предложения" and "Проверить, дадут ли ипотеку". On the right, there is a "Написать сообщение" button and a "Рассчитать ипотеку" button. Below that, a "Спросите у продавца" section contains buttons for "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller's profile for "Юлия Риелтор" is shown, with a note "Документы проверены" and "Экоклад - 6,15 тонн CO2". At the bottom right, there is an advertisement for "LEDsi" LED screens.

Источник:

https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_4465_m_na_uchastke_19_sot_7403239878?context=H4slAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE0IjMNElBSFZla01ZdkNjbU53Ijt9XrVLzz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»


Аналог №11

avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_395_m_na_uchastke_8_sot_4811704379?context=HsIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFFByaW9y...

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

Дом 395 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



49 000 000 Р

124 051 Р за м²
История цены

Ипотечку от 542 590 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 981 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!


А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_395_m_na_uchastke_8_sot_4811704379?context=HsIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFFByaW9y...



Одоме

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 395 м ²	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь участка: 8 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 2	Парковка: гараж
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Материал стен: кирпич	Расстояние от МКАД: 6 км
Терраса или веранда: есть	

Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Васьутино, 201
Дмитровское шоссе, 6 км [Показать карту](#)

Описание

ОН 22416. Продается добротный дом в окружении Химкинского леса. Площадь 395 кв. м, рационально распланирована. Так как дом строился для большой семьи в нем предусмотрено все необходимое для комфортной жизни. На 1-м

49 000 000 Р

124 051 Р за м²
История цены

Ипотечку от 542 590 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 981 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

семьи в нем предусмотрено все необходимое для комфортной жизни. На 1-м этаже огромная гостиная со вторым светом (обилие воздуха и солнечного света), панорамные окна выходят на две стороны участка. Также на первом этаже есть большой гостевой санузел и гостевая спальня. Кладовая, бойлерная и небольшая гардеробная не бросают ся в глаза, но очень функциональны. На 2-м этаже 5 спален. Из них – 2 спальни со своими санузлами, одна спальня с балконом, большая светлая детская игровая комната, очень просторный холл и еще один санузел. Третий этаж – это утепленная мансарда (пока никак не оборудованная). Дом строили для себя, поэтому в проект был заложен трехкратный запас прочности. Качественные отделочные материалы, надежное оборудование позволят не тратить силы на доделки и ремонт. Капитальный навес с бетонированной площадкой вмещает 2-3 машины. Но рядом с домом есть и остановка общественного транспорта: автобус и маршрутка ходят до МЦД Химки или метро Речной вокзал.

Торг.

49 000 000 ₽

124 051 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 542 590 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 981 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
49 000 000 ₽	14 700 000 ₽ 30%	20 лет

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

3 предложения от банков

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
49 000 000 ₽	14 700 000 ₽ 30%	20 лет

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

3 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
542 590 ₽/мес.	18,5%	834 754 ₽

-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4811704379 - 2 октября в 14:06 - 1311 просмотров (+7 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании

49 000 000 ₽

124 051 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 542 590 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 981 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Источник:

https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_395_m_na_uchastke_8_sot_4811704379?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JtztOjE2OiJNVkVVbEp4aWU3aW5vRHcwJit9IQbcoz8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №13

khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > Клизьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Дмитровское шоссе > Ленинградское шоссе > Клизьма-Старбеево > метро Беломорская

Обновлено: 30 май, 13:55 > 1371 просмотр, 3 за сегодня, 662 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается 3-этажный дом, 495 м²

Московская область, Химки, мкр. Клизьма-Старбеево, Международный квартал, 294 На карте
/А Ленинградское шоссе 11 км от МКАД /А Дмитровское шоссе 16 км от МКАД
М Беломорская 19 мин. D1 Шереметьевская 11 мин. D1 Хлебниково 12 мин.

Показать телефон

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 ₽

Ипотека

Цена за метр: 63 636 ₽/м²
Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Собственник ID 272971

Предоставить паспорт

khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/

45 фото

Общая площадь: 495 м² | Участок: 15 сот. | Материал дома: Кирпичный

Этажей в доме: 3 | Год постройки: 2006

Два дома на участке. Основной Большой-теплый, добротный дом из кирпича, с 2х этажным гаражом и отдельным помещением для гостей.

1 эт. просторная кухня-гостиная с каминном 50 м, огромный зал 50 кв. м. под бассейн или спортивную студию, закрытая терраса с теплым полом и каминном 35 м, кладовка, большие встроенные шкафы.

Второй этаж: 2 спальни, кабинет, гардеробная, комната для чтения, ванная. Третий этаж: спальня, холл, гардеробная, санузел с душевой. Отдельностоящий дом-баня, общ.пл. 79 кв.м. на первом парилка, душевая, кухня. на втором большая комната 33,5 м.

Закрытый двухэтажный гараж с отдельным входом и двумя комнатами, ванной. на последних фото. Так же есть двухэтажная пристройка, 50 кв.м.со всеми удобствами. Участок ровный, растут яблони, вишня, пионы, сосны. Есть возможность присоединить еще пару соток. Расходы на отопление 5000-7000 в месяц.

Дом расположен в 20 минутах езды от Москвы. Ходят городские автобусы. 5 минут до остановки. Школы, садики. Тихое, спокойное экологически чистое место для жизни. не слышно шума дорог. Зимой городские службы чистят дороги.

Предложение от собственника! Без обременений. Никто не прописан, договор дкл, один собственник.

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 ₽

Ипотека

Цена за метр: 63 636 ₽/м²
Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Собственник ID 272971

Предоставить паспорт

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/

3-этажный дом, 495 м²

Предложение от собственника! Без обременений. Никто не прописан, договор д/к, один собственник.

Сэкономьте

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О доме

Площадь	495 м²
Материал дома	Кирпичный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	3
Количество спален	4

Об участке

Площадь	15 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 Р

Ипотека

Цена за метр 63 636 Р/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Собственник ID 272971

Предостави паспорт

Отзыв о сайте тройки 2006

khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/

3-этажный дом, 495 м²

Год постройки 2006

Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Автономное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса Гараж Баня

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 Р

Ипотека

Цена за метр 63 636 Р/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Собственник ID 272971

Предостави паспорт

Отзыв о сайте

Источник: <https://khimki.cian.ru/sale/suburban/309472954/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Аналог №14

khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Дмитровское шоссе > Ленинградское шоссе > Клязьма-Старбеево > метро Беломорская

Обновлено: 17 сен, 19:39 • 1067 просмотров, 3 за сегодня, 562 уникальных

Только на Циан

Продается 2-этажный коттедж, 390 м²

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 6-й Успенский **На карте**
А Ленинградское шоссе 11 км от МКАД А Дмитровское шоссе 16 км от МКАД
М Беломорская 19 мин. D1 Шереметьевская 11 мин. D1 Хлебниково 12 мин.

Показать телефон

45 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 43 650 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 115 385 руб/м²
Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Дмитрий Хатюшин
Суперагент

khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/

13 фото

Площадь дома: 390 м²
Участок: 15 сот.
Материал дома: Кирпичный
Этажей в доме: 2
Год постройки: 2006

Продается КИРПИЧНЫЙ (без пеноблоков) коттедж с полной отделкой на участке 15 соток, ИЖС, магистральный газ, собственность с 2006 года. Дизайнерский проект архитектора Бориса Муджири. Основной дом 350 метров, кровля - натуральная черепица, на 1 этаже кухня-гостиная, 2 спальни, 2 санузла, постирочная, кладовая, бойлерная. На 2 этаже 3 спальни, гардеробная, 1 санузел. Закрытая веранда с панорамными окнами и барбекю. Гараж на 2 машины. Дом оборудован датчиками пультовой охраны, пожарными и водными датчиками, проведен оптоволоконный интернет. На участке плодовые деревья, 2-х этажный гостевой дом из бруса с баней и газовым отоплением площадью 85 м.кв. (2 спальни, миникухня, душ, туалет, парная, открытая веранда). Высокая доступность общественного транспорта. Инфраструктура г. Химки и ЖК "Город Набережных". До школы пешком. Свободная продажа, никто не зарегистрирован. Возможна ипотека.

Свернуть

Напишите автору

Отзыв о сайте • Говорю со мной • Ещё продаёте? • Хочу посмотреть

45 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 43 650 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 115 385 руб/м²
Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Дмитрий Хатюшин
Суперагент

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-этажный коттедж, 390 м²

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

45 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000 ₹

Ипотека

Цена за метр 115 385 ₹/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор **Дмитрий Хатюшин** Суперагент

О доме		Об участке	
Площадь	390 м²	Площадь	15 сот.
Материал дома	Кирпичный	Категория земель	Земли населенных пунктов
Состояние дома	Можно жить	Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество этажей	2		
Количество спален	5		
Год постройки	2006		

Отзыв о сайте **муникации и удобства**

khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-этажный коттедж, 390 м²

Коммуникации и удобства

Санузел	3 в доме
Канализация	Септик
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Погреб Терраса Гараж Баня Охрана

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

45 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000 ₹

Ипотека

Цена за метр 115 385 ₹/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор **Дмитрий Хатюшин** Суперагент

Отзыв о сайте **муникации и удобства**

Источник: <https://khimki.cian.ru/sale/suburban/305430712/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №16

khimkician.ru/sale/suburban/322203606/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный квартал > Дмитровское шоссе > Ленинградское шоссе > Клязьма-Старбеево > метра Беломорская

Обновлено: сегодня, 19:25 • 169 просмотров, 16 за сегодня, 120 уникальных

Только на Циан

Продается 2-этажный коттедж, 480 м²

Московская область, Химки мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Успенская. На карте
А Ленинградское шоссе 10 км от МКАД А Дмитровское шоссе 16 км от МКАД
М Беломорская 18 мин. D3 Химки 11 мин. D1 Шереметьевская 12 мин.

Показать телефон

225 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 218 250 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 468 750 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

INTERMARK Real Estate

khimkician.ru/sale/suburban/322203606/

Планировка 17 фото

Площадь дома 480 м²

Участок 60 сот.

Этажей в доме 2

ID 31377. Эксклюзивное предложение Intermark Real Estate!
Образцовый проект от ведущего архитектора Уборевича-Боровского, расположенный на живописном участке с ухоженной территорией с летним бассейном, чайным домиком, помещениями для персонала. В доме выполнена премиальная отделка с использованием исключительно высококлассных дорогостоящих материалов. Интерьеры в современном стиле дополнены качественной комфортной мебелью и оригинальными предметами интерьера, специально подобранными для проекта. Грамотная эргономика пространства позволила функционально использовать все пространство дома общей площадью 480 кв.м., комфортно разместив в нем просторную гостиную со вторым светом и дровяным камином, полностью оборудованную кухню, 3 спальни с собственными ванными комнатами, оборудованный кабинет. Невероятно высокие потолки и огромные окна обеспечивают прекрасную инсоляцию, наполняя дом естественным солнечным светом.
На придомовой территории с ландшафтным дизайном расположены гараж на 2 м./м., прачечная и уютный чайный домик. Предусмотрена зона для отдыха и приема гостей на свежем воздухе.
Дом надежно охраняется по всему периметру. Одно из важнейших преимуществ данного предложения — удобная транспортная доступность. Расстояние от аэропорта Шереметьево всего 10 мин. на автомобиле по Ленинградскому шоссе (платной дороге).

Свернуть

225 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 218 250 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 468 750 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

INTERMARK Real Estate

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Intermark Real Estate

На Циан Объект в работе

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

khimki.cian.ru/sale/suburban/322283606/

Фотографии (18) Описание Расположение Контактное лицо 2-этажный коттедж 480 м²

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О доме

Площадь	480 м²
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	2
Количество спален	6

Об участке

Площадь	60 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

225 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 218 250 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 468 750 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Intermark Real Estate

khimki.cian.ru/sale/suburban/322283606/

Фотографии (18) Описание Расположение Контактное лицо 2-этажный коттедж 480 м²

Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса Гараж Баня Охрана Бассейн

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

Школы и детсады Стрит покупеть? Транспорт

225 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 218 250 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 468 750 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

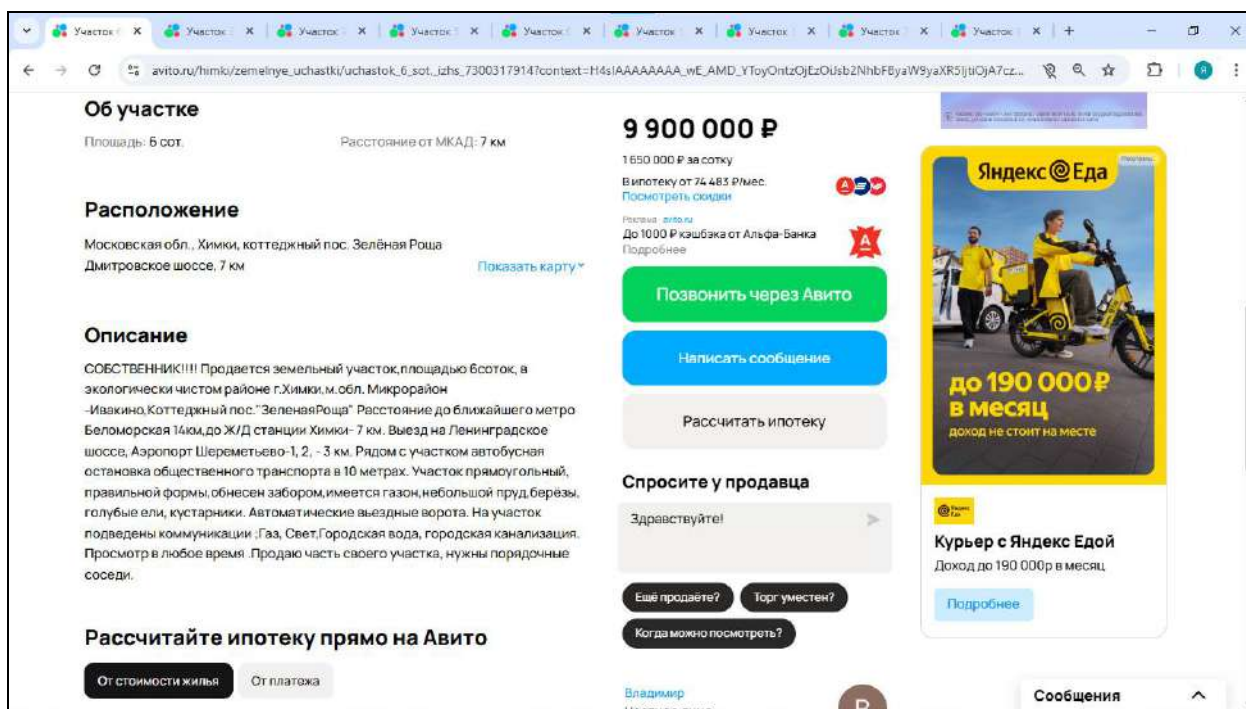
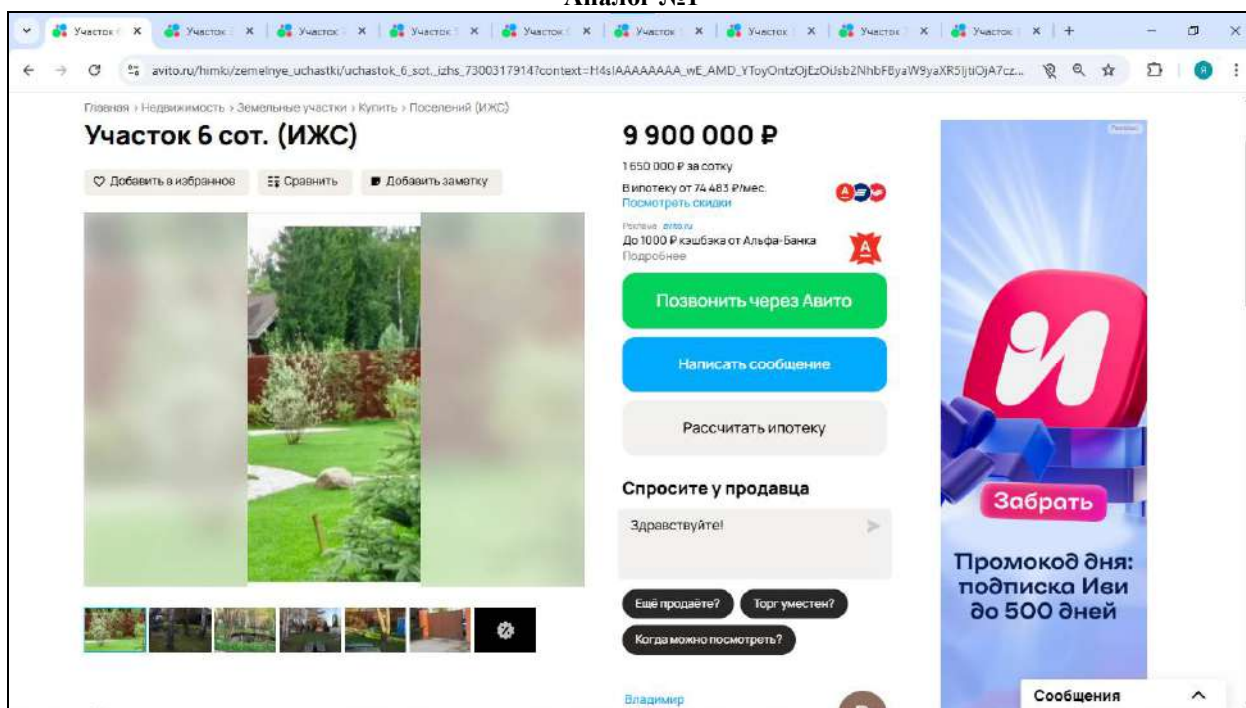
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Intermark Real Estate

Источник: <https://khimki.cian.ru/sale/suburban/322283606/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Для объекта оценки №6

Аналог №1



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

9 900 000 Р
1 650 000 Р за сотку
В ипотеку от 74 483 Р/мес.
Посмотреть сделки

Стоимость участка: 9 900 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 4 470 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

3 программы от банков

Семейная
Платеж от 74 483 Р/мес.
Ставка от 5,95% | Доход от 114 589 Р

Для IT
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз | Нил | Поля

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Яндекс Еда
до 190 000 Р в месяц
доход не стоит на месте

Курьер с Яндекс Едой
Доход до 190 000р в месяц

Владимир
Частное лицо
На Авито с 2019

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7300317914?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2M1hTTTlsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBejT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main heading is "Участок 32,8 сот. (ИЖС)". The price is listed as 25 000 000 Р. Below the price, there are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A large photo of a house is displayed on the left, with several smaller thumbnail images below it. The right side of the page features a chat window with the text "Здравствуйте!" and buttons for "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The bottom right corner shows the agency name "LETO ESTATE" and a "Сообщения" button.

This screenshot shows the same real estate listing but with the "Об участке" (About the plot) section expanded. It provides details such as "Площадь: 32,8 сот." and "Расстояние от МКАД: 7 км". The "Расположение" (Location) section specifies "Московская обл., Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 1" and "Дмитровское шоссе, 7 км". The "Описание" (Description) section contains a detailed text about the plot, including information about the house, utilities, and the possibility of increasing the plot area. The right side of the page is identical to the first screenshot, showing the price, contact buttons, and chat window.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Коттеджный поселок Северная Пальмира - это небольшой камерный поселок, всего на 22 домовладения. Поселок Северная Пальмира (Ивакино) является частью города Химки, при этом расположен в уютном зеленом районе. Поселок Северная Пальмира расположен всего в 9 км от Москвы по Ленинградскому шоссе или в 15 км по Дмитровскому шоссе. Добраться до Москвы из поселка Северная Пальмира (Ивакино) можно всего за 15-20 минут на собственном автомобиле или за 40 минут на общественном транспорте до станции метро Речной вокзал.

Поселок Северная Пальмира окружен лесом, на территории поселка есть детская площадка, спортивная площадка с теннисным кортом. Рядом с поселком Северная Пальмира (Ивакино) есть вся необходимая инфраструктура: супермаркет Кнакер, торговая галерея Город Набережных, школа, несколько детских садов.

Также к услугам жителей поселка вся развитая инфраструктура города Химки, расположенная в 10 минутах езды от поселка. Коттеджный поселок Северная Пальмира - это идеальное место для постоянного проживания на природе близко к большому городу. Купить дом в коттеджном поселке Северная Пальмира (Ивакино) - это идеальная альтернатива квартире в Москве!

25 000 000 Р

762 195 Р за сотку
В ипотеку от 150 329 Р/мес.
[Посмотреть ордера](#)

[Показать телефон](#)
в 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

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

Стоимость участка: 25 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

LETO ESTATE
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

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

Стоимость участка: 25 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 9 000 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

25 000 000 Р

762 195 Р за сотку
В ипотеку от 150 329 Р/мес.
[Посмотреть ордера](#)

[Показать телефон](#)
в 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

3 программы от банков

Семейная
Платёж от 150 329 Р/мес.
Ставка от 5,99% Доход от 231 275 Р

Базовая
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7487109982 - 17 сентября в 17:21 - 258 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

LETO ESTATE
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_328_sot_izhs_7487109982?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjU5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI2M1hTTTIsQWxLRlhTaHkwIjt9KMBEjT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a plot of land. The title is "Участок 7,1 сот. (ИЖС)". The price is 9,000,000 RUB. The listing includes a photo of the plot, which is a dirt area with some trees and a fence. To the right of the photo, there are several buttons: "Показать телефон", "Написать сообщение", "Расчитать ипотеку", and "Спросите у продавца". There is also a sidebar on the right with a "Получи светящуюся карту ВТБ" advertisement.

Участок 7,1 сот. (ИЖС)

9 000 000 Р

1267 606 Р за сотку
Виплатку от 69 984 Р/мес.
Посмотреть сделки

Реставрация
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен?
Когда можно посмотреть?

Получи светящуюся карту ВТБ
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

The screenshot shows the "Об участке" section of the Avito listing. It provides details about the plot, including its area (7.1 сот.), location (Moscow region, Khimki district), and description. The price is 9,000,000 RUB. The listing includes a photo of the plot, which is a dirt area with some trees and a fence. To the right of the photo, there are several buttons: "Показать телефон", "Написать сообщение", "Расчитать ипотеку", and "Спросите у продавца". There is also a sidebar on the right with a "Доход до 17% годовых" advertisement.

Об участке

Площадь: 7,1 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Васьутино
Дмитровское шоссе, 7 км

Показать карту

Описание

Продам участок с очень удобным расположением, назначение ИЖС, 7,1 соток. Удобная конфигурация 25 на 28 м, на участке уже есть дренажная траншея. Огорожен забором. Электричество и газ рядом, можно быстро провести. Рядом остановка до м. Речной вокзал и до станции МЖД Химки. Так же в шаговой доступности химкинский лес. Много магазинов.

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 9 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

9 000 000 Р

5 000 000 Р

9 000 000 Р

1267 606 Р за сотку
Виплатку от 69 984 Р/мес.
Посмотреть сделки

Реставрация
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен?
Когда можно посмотреть?

Доход до 17% годовых
Снятие без потери начисленных %
Подробнее

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 9 000 000 Р | Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 4 200 000 Р | Срок кредита: 20 лет

4 программы от банков

Программа	Платеж от	Ставка от	Доход от
Семейная	69 984 Р/мес.	5,95%	107 668 Р
Базовая	182 773 Р/мес.	22,1%	281 189 Р
Для IT			

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Доход до 17% годовых

Ольга
Частное лицо
На Авито с 2020

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_7242543508?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjpbVZ3eklCUINZODBMZmROIjt9O73XRj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №4

The screenshot shows a web browser window with the URL avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_4472421850?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOU5b2NhbFByaW9yaXR5J1t0JA7cz.... The main heading is "Участок 5 сот. (ИЖС)". The price is listed as 6 000 000 Р. Below the price, it says "1 200 000 Р за сотку" and "В ипотеку от 54 987 Р/мес.". There are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A map shows several plots of land, some in green (available) and some in red (sold). A sidebar on the right features a photo of a grid and an advertisement for "Экономия на армировании до 50%".

This screenshot shows the "Об участке" section of the same listing. It provides details: "Площадь: 5 сот.", "Расстояние от МКАД: 7 км", and "Расположение: Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, Дмитровское шоссе, 7 км". The "Описание" section states: "В продаже земельные участки в КП «Вашутино Live» в черте г. Химки. ИЖС, прописка - г. Химки! Участки в окружении леса, прекрасная транспортная доступность." Below this is a mortgage calculator with sliders for "Стоимость участка" (6 000 000 Р) and "Стоимость дома" (5 000 000 Р). The right sidebar features a photo of a man and an advertisement for "Sovcombank Wealth Management".

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 6 000 000 Р

Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 300 000 Р

Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платеж от	Ставка от	Доход от
Семейная	54 987 Р/мес.	5,95%	84 596 Р
Для IT	55 120 Р/мес.	5,99%	90 000 Р
Базовая	143 607 Р/мес.	22,1%	220 934 Р

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Еще продавец? | Торгуеместен? | Когда можно посмотреть?

Валерий | Частное лицо | На Авито с 2017

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_4472421850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbVZ3eklCUINZODBMZmROIjt9O73XRj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 5 040 000 Р

Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 3 012 000 Р (30%)

Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	50 188 Р/мес.	5,95%	77 213 Р
Для IT	50 310 Р/мес.	5,99%	90 000 Р
Базовая	131 074 Р/мес.	22,1%	201 652 Р

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен? | Когда можно посмотреть?

Валерий, Частное лицо, На Авито с 2017

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4471743437?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJpbVZ3eklCUINZODBMZmROIjt9O73XRj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №6

Участок 12,3 сот. (СНТ, ДНП)

13 001 000 Р

1 056 992 Р за сотку
Виплату от 90 202 Р/мес.
Посмотреть условия

Решение ипотеки
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
8 932 300-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Получи светящуюся карту Т-Банка
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

Подробнее

Сообщения

Об участке

Площадь: 12,3 сот. Расстояние от МКАД: 8 км

Расположение

Московская обл., Химки, СНТ Родник, 7
Дмитровское шоссе, 8 км

Описание

Ограждённый участок, есть вода, электричество на территории! (отальные вопросы по телефону) Срочно!
Цена актуальна ровно 2 дня!

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 13 001 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

100 тыс. Р 50 млн. Р 500 тыс. Р 100 млн. Р

13 001 000 Р

1 056 992 Р за сотку
Виплату от 90 202 Р/мес.
Посмотреть условия

Решение ипотеки
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
8 932 300-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Получи светящуюся карту Т-Банка
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

Подробнее

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

13 001 000 Р

1 056 992 Р за сотку
В ипотеку от 90 202 Р/мес.
Посмотреть сделки

Показать телефон
8 932.XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен?
Когда можно посмотреть?

Михаил Петросов
Частное лицо
На Авито с 2022

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_123_sot._snt_dnp_4151831478?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoXOiJ4JjtzOjE2OiJjOW15NDBXdk9CRDZkM XVvIjt9rI8MgT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №7

Участок 18 сот. (ИЖС)

21 000 000 ₽

1166 667 ₽ за сотку

Виплату от 130 285 ₽/мес.
Посмотреть условия

Решить онлайн
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 965 000-00-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Бесплатный прием у стоматолога
30 диагностика и план лечения в подарок.

Подробнее

Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

21 000 000 ₽

1166 667 ₽ за сотку

Виплату от 130 285 ₽/мес.
Посмотреть условия

Решить онлайн
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 965 000-00-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Подарок скоро исчезнет
Получите подарок от витрины промокодов

Подробнее

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка Стоимость дома

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 21 000 000 Р

Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 7 800 000 Р

Срок кредита: 20 лет

3 программы от банков

Семейная: Платёж от 130 285 Р/мес. Ставка от 5,99% Доход от 200 439 Р

Для IT: Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Показать телефон: +7 965 1001-00-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Подарок скоро исчезнет: Получите подарок от витрины промокодов

Светлана | Агентство | На Авито с 2010 | Документы проверены

№ 7447780329 · 11 сентября в 19:39 · 217 просмотров (+3 сегодня) | Пожаловаться

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7447780329?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJOW15NDBXdk9CRDZkMXVvIjt9rI8MgT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №8

Участок 7,9 сот. (ИЖС)

11 350 000 ₽

1436 709 ₽ за сотку
Виплату от 81731 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решено **ALFA**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Вечеслав

Сообщения

Об участке

Площадь: 7,9 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбево, квартал
Международный, 243
Дмитровское шоссе, 7 км Показать карту

Описание

Отличное предложение для тех, кто хотел бы жить в городе, но в собственном доме, с возможностью отдохнуть от городской суеты, но в то же время находиться рядом со всей городской инфраструктурой г. Химки.

Предлагается земельный участок площадью 7,88 соток. Кадастровый номер 50-10-0020402-2806 с возможностью докупить 3У с к.н. 50-10-0020402-2807, общей площадью 532 кв. м у Администрации г. Химки на 30-40% дешевле, чем рыночная стоимость 3У. В собственности у одного взрослого собственника. Свободная продажа. Химкинская прописка. Асфальтированный подъезд к участку. Участок ровный, огорожен забором с одной стороны и с двух сторон расположен лес. Электричество 15 кВт. Газ - в рамках гос. программы доводится до участка.

Категория земель: Земли населённых пунктов (ЗНП). Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки (ИЖС).

Обжитая территория. Тихое и спокойное место в окружении леса, участок расположен на закрытой от посторонних глаз территории в окружении 4-х соседей и вдали от автострад и воздушных коридоров с самолетами.

11 350 000 ₽

1436 709 ₽ за сотку
Виплату от 81731 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решено **ALFA**
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Вечеслав

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

соседей и вдали от автострад и воздушных коридоров с самолетами, хорошими соседями, которые живут круглогодично!
В пешей доступности 7-10 минут находятся остановки общественного транспорта идущие до ст.м. Беломорская, м. Речной вокзал (25 мин), ст. Химки (20 мин), аэропорта Шереметьево. Запущено МЦД-3. Развитая инфраструктура: Мега Химки (15 мин), детские сады, школы, магазины. Успейте купить, что-бы построить дом своей мечты, где нет шумных соседей и посторонних звуков. Возможен небольшой торг!
Без посредников, без обременений!
Агентствам не беспокоить!!!
P.S Вы можете посмотреть участок самостоятельно, код калитки 3456#. Ориентир
соседний дом: Ясная улица, 27, квартал Международный, микрорайон Клязьма-Старбеево, Химки, Московская область

11 350 000 Р
1436 709 Р за сотку
В ипотеку от 81 731 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решите задачу
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxxxxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Вячеслав

Закажи дебетовую карту Альфа
Получи 1000 руб. при заказе бесплатной карты
Подробнее

Сообщения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 11 350 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 4 905 000 Р
Срок кредита: 30%

3 программы от банков

Семейная	Базовая	Для
Платеж от 81 731 Р/мес. Ставка от 5,95% Доход от 125 740 Р	Ничего не нашлось. Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос	Нич Полн

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7249802396 - 21 сентября в 11:30 - 873 просмотра (+23 сегодня) Пожаловаться

Вячеслав
Частное лицо
На Авито с 2013
Документы проверены

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot_izhs_7249802396?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJOW15NDBXdk9CRDZkMXVvIjt9rI8MgT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Аналог №9

Участок 7 сот. (ИЖС)

6 850 000 ₽

978 571 ₽ за сотку
Виплатку от 59 235 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Решить ипотеку
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

Об участке

Площадь: 7 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

6 850 000 ₽

978 571 ₽ за сотку
Виплатку от 59 235 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Решить ипотеку
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!
Подробнее

Расположение
Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал
Международный
Дмитровское шоссе, 7 км Показать карту

Описание
Продаю участок 7 соток в ЗАКРЫТОМ кл поселке ПРЕМИУМ КЛАССА.
Поселок охраняемый с въездной группой, в единой концепции.
КОММУНИКАЦИИ: Электричество, ГАЗ подведен к участку, канализация, центральный водопровод - ВСЕ, что нужно для жизни.
В поселке асфальтированные дороги, большая общая зона отдыха! Сам поселок окружен богатым лесным массивом!
В пешей доступности школа, детский сад.
Возле поселка в пешей доступности также есть:
- Спа-центр
- Рестораны (Art Village Club - кухня на любой вкус)
- Конный двор (в котором будет здорово провести время, как взрослым, так и детям)
- Просторный крытый бассейн с джакузи и купелью

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Просторный крытый бассейн с джакузи и купелью
Тренажерный зал, который оборудован линейкой первоклассных тренажеров Life Fitness
КП находится рядом с большими ТЦ такими как -
- ТЦ Лента
- ТРЦ МЕГА и др..
Данный проект также идеально подойдет под вложение денежных средств и застройщиков (возможны ИПОТЕКА+РАССРОЧКА).
Звоните, расскажу подробнее. (Работаю напрямую от собственника!)
Показ по предварительной договоренности!

6 850 000 ₽
978 571 ₽ за сотку
В ипотеку от 59 236 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Ресторан **Альфа**
До 10000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в ххх ххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 6 850 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 3 555 000 ₽ (30%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	59 236 ₽/мес.	5,96%	91 133 ₽
Для IT	59 380 ₽/мес.	5,99%	91 354 ₽
Базовая	154 704 ₽/мес.	22,1%	238 006 ₽

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

6 850 000 ₽
978 571 ₽ за сотку
В ипотеку от 59 236 ₽/мес.
Посмотреть сделки

Ресторан **Альфа**
До 10000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в ххх ххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 6 850 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 3 555 000 ₽ (30%)
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платёж от	Ставка от	Доход от
Семейная	59 236 ₽/мес.	5,96%	91 133 ₽
Для IT	59 380 ₽/мес.	5,99%	91 354 ₽
Базовая	154 704 ₽/мес.	22,1%	238 006 ₽

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7639256475 - 28 сентября в 10:02 - 458 просмотров (+13 сегодня) | Пожаловаться

Источник:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_7639256475?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOuisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIJOZDZyVEx2b0U5eGpacFJuljt932aDpT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Для объекта оценки №7

Аналог №4

3-к. квартира, 88,3 м²

3-к. квартира, 88,3 м², 3/5 эт.

29 580 500 ₽

335 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 319 404 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

Рынок: [История](#)

Доход до 230 000р в месяц [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Онлайн

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Открой мир с Трипстером
18 000 авторских экскурсий в 900 городах мира

[Подробнее](#)

3-к. квартира, 88,3 м²

29 580 500 ₽

335 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 319 404 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

Рынок: [История](#)

Доход до 230 000р в месяц [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Онлайн

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 88,3 м²	Санузел: совмещенный, раздельный
Площадь кухни: 9 м²	Окна: на улицу
Жилая площадь: 55 м²	Ремонт: дизайнерский
Этаж: 3 из 5	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 27 марта 2015
- ⚠ Есть обременения и ограничения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково,
Никольская ул., 6

● Немчиновка ⚡ от 31 мин. ● Молодёжная ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Забрать

Промокод дня: подписка Иви до 500 дней

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

3-к. квартира, 88,3 м² | 3-к. квартира, 85 м² | 3-к. квартира, 83,6 м² | Продажа трехкомнатн... | Купить трехкомнатн... | Продажа трехкомнатн...

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_883_m_35_et_7644156049?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsbZ2NhbFByaW9yaXR5Jjt0JA7czoxO...

Наличие: от 31 мин. | Молодёжная: от 31 мин. | Показать карту

Описание

Код объекта: 1772633.
Готовая для проживания квартира в квартале бизнес-класса. Насладитесь проживанием в просторной, уютной квартире с отлично организованным пространством.

Квартира идеально подойдёт как для проживания небольшой семьи, так и для инвестиций. Она может стать вашим уютным гнездышком или приносить стабильный доход от аренды.

В большой гостиной можно будет принимать гостей, угощая их изысканными обедами и ужинами. Сюда же примыкает рабочий кабинет. Здесь же расположена современная стильная кухня со встроенной техникой. Американский стиль, сочетающий функциональность и простор, создающий комфорт и расширяющий сознание.

Ремонт был сделан несколько лет назад без скупости, с использованием качественных импортных материалов.

В спальне вас ждёт сюрприз - просторная овальная ванна с джакузи. После согревающих процедур особенно приятно оказаться в уютной мягкой постели.

Жилой комплекс Западное Кунцево расположен в престижной локации, рядом с Барвихой, Раздорами, гимназией Примакова и парком Малевича. Для активного отдыха рядом Ромашковский лес с велослужками и прогулочными зонами.

29 580 500 ₽
335 000 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 319 404 ₽мес. [Посмотреть сделки](#)
Ресторан [Иви.ру](#)
Доход до 230 000р в месяц [Подробнее](#)

[Показать телефон](#) в xxx-xxx-xxxx
[Написать сообщение](#) Онлайн
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте! ➤

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Забрать
Промокод дня: **подписка Иви до 500 дней**

Сообщения ⬆

активного отдыха рядом Ромашковский лес с велослужками и прогулочными зонами. Для идеального проживания как семьи, так для пенсионеров, в тишине недалеко от Москвы. Квартира продается с мебелью и бытовой техникой. Успейте использовать Ваш шанс!

Один взрослый собственник. Вся сумма в договоре.

О доме

1 отзыв
Тип дома: монолитный | Этажей в доме: 5
Год постройки: 2014 | Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
29 580 500 ₽	8 874 150 ₽	30%

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

10 предложений от банков

29 580 500 ₽
335 000 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 319 404 ₽мес. [Посмотреть сделки](#)
Ресторан [Иви.ру](#)
Доход до 230 000р в месяц [Подробнее](#)

[Показать телефон](#) в xxx-xxx-xxxx
[Написать сообщение](#) Онлайн
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте! ➤

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Забрать
Промокод дня: **подписка Иви до 500 дней**

Сообщения ⬆

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot shows a web browser displaying an Avito real estate listing. The main content includes:

- Property Details:** 3-room apartment, 88.3 m², built in 2014. Parking is available in the courtyard.
- Mortgage Calculator:** A section titled "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито" (Calculate mortgage directly on Avito) with sliders for property value (29,580,500 RUB), down payment (8,874,150 RUB), interest rate (30%), and term (20 years).
- Bank Offers:** "10 предложений от банков" (10 offers from banks) with a payment of 319,404 RUB/month, interest rate of 17.99%, and income of 491,390 RUB.
- Price History:** "История цены" (Price history) showing a price of 319,404 RUB/month.
- Contact Options:** "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage).
- Additional Info:** "Спросите у продавца" (Ask the seller) with questions like "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё продаете?" (Are you still selling?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?).

Источник: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_883_m_35_et_7644156049?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxO...

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №9

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 85 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

24 000 000 Р
282 353 Р за м²
История цены

Ипотеку от 259 147 Р/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Альфа**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 966 ххх-хх-хх

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?
Торг уместен?

Яндекс @ Еда
Курьер с Яндекс Едой
Доход до 230 000 в месяц

до 230 000 Р в месяц
доход не стоит на месте

[Подробнее](#)

Сообщения

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 3	Окна: во двор
Общая площадь: 85 м ²	Ремонт: евро
Площадь кухни: 29 м ²	Тёплый пол: есть
Жилая площадь: 32 м ²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 4 из 5	Техника: кондиционер, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная, панорамные окна	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные, смежные	
Санузел: совмещенный	

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Заниженная: 22 459 500 Р | Рыночная: 26 806 500 Р | Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе

24 000 000 Р
282 353 Р за м²
История цены

Ипотеку от 259 147 Р/мес.
Посмотреть сделки

Ипотека: **Альфа**
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 966 ххх-хх-хх

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?
Торг уместен?

17%
Накопительный счет до 17%
Снятие без потери начисленных %

[Подробнее](#)

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Оценка Avito учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 24 августа 2015
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково,
Никольская ул., 2к1
Неминовка от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

ЖК "Западное Кучево" Квартира с качественным ремонт, распахонка с одной стороны окна выходят на малопотажный частный сектор, с другой стороны на внутренний дворик с детской площадкой.

Спланировано две изолированные комнаты, кухня гостиная, гардеробная комната, просторный сан.узел, кабинет.

Заменены окна во всей квартире, немецкие радиаторы отопления, межкомнатные двери Union со скрытыми петлями и магнитными замками.

24 000 000 Р
282 353 Р за м²
История цены

Ипотеку от 259 147 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Рассчитать ипотеку
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в 965 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Еще продаете?](#)

Торг уместен?

[Когда можно посмотреть?](#)

Накопительный счет до 17%
Снятие без потери начисленных %
[Подробнее](#)

межкомнатные двери Union со скрытыми петлями и магнитными замками.
Входная дверь Union. В комнатах и гостиной паркетная доска. Угловая кухня с встроенной техникой Kuppersberg, встроенная посудомойка Bosch.
Установлены кондиционеры. Натяжные потолки.

Есть машиноместо в подземном паркинге.

В собственности более 5 лет. 1 взрослый собственник, свободная продажа.
Никто не прописан. Один взрослый собственник.

О доме

1 этаж

Тип дома: кирпичный
В доме: консьерж, мусоропровод, газ
Год постройки: 2014
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 5
Парковка: подземная, открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Avito

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
24 000 000 Р	7 200 000 Р	30% 20 лет

24 000 000 Р
282 353 Р за м²
История цены

Ипотеку от 259 147 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Рассчитать ипотеку
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в 965 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? [Еще продаете?](#)

Торг уместен?

[Когда можно посмотреть?](#)

Накопительный счет до 17%
Снятие без потери начисленных %
[Подробнее](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there are browser tabs for various listings. The main content area is divided into several sections:

- Property Details:** "Пассажирский лифт: 1", "Грузовой лифт: 1", "Парковка: подземная, открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе".
- Mortgage Calculator:** A section titled "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито" with input fields for "Стоимость жилья" (24 000 000 Р), "Первоначальный взнос" (7 200 000 Р), "Срок кредита" (20 лет), and "Процент" (30%).
- Bank Offers:** "12 предложений от банков" with a table showing "Платёж от 259 147 Р/мес.", "Ставка от 17,99%", and "Доход от 398 687 Р".
- Seller Information:** "История цены" showing a price of 259 147 Р/мес. and a "Показать телефон" button.
- Right Sidebar:** A promotional banner for a "Накопительный счет до 17%" and a "Сообщения" button.

Источник: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_45_et_7250878203?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFbYaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №11

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 83,6 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

24 500 000 Р
293 062 Р за м²
История цены

Ипотеку от 264 545 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?

Светящаяся карта ВТБ.
Оформить
Карта светится каждый раз при
оплате покупок!

Подробнее

Сообщения

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_B36_m_35_et_7484303391?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbnBvYyW9yaXR5Jm0JAJ7czoxO...

3-к. квартира, 83,6 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

24 500 000 Р
293 062 Р за м²
История цены

Ипотеку от 264 545 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Копию можно посмотреть?

О квартире

Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 83,6 м ²	Санузел: совмещенный, раздельный
Площадь кухни: 15,4 м ²	Окна: во двор
Жилая площадь: 37 м ²	Ремонт: дизайнерский
Этаж: 3 из 5	Способ продажи: альтернативная
Балкон или лоджия: балкон	Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., с. Ромашково,
Никольская ул., 2к2
Немчиновка от 31 мин. Показать карту

Панели гибкий мрамор в наличии
50 цветов для жилых и коммерческих помещений

Подробнее

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Аналог №16

Недвижимость в Одинцово > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Одинцово > с. Ромашково > Минское шоссе > Сколковское шоссе > метро Молодёжная > улица Никольская

Обновлено: 2 окт. 22:10 > 635 просмотров, 20 за сегодня, 378 уникальных

Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 86 м² в ЖК «Западное Кунцево»

Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 2к2 На карте
М Минское шоссе: 9 км от МКАД М Сколковское шоссе: 8 км от МКАД
М Молодёжная 14 мин. D1 Немчиновка 6 мин. D1 Сколково 10 мин.

Сравнить Фото Видео Пожелания

Отзыв о сайте

21 300 000 ₺

Следить за изменением цены

Цена за метр 247 674 ₺/м²
Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

РИЕЛТОР
Елена Макарова
★ 3,8 · 10 Документы проверены

odintsovo.cian.ru/sale/flat/321709412/

22 фото

Общая площадь: 86 м² | Площадь кухни: 32 м² | Этаж: 1 из 5

Год постройки: 2014

Срочная продажа! Торг реальному покупателю.

Экологически чистый район Ближнего Подмосковья. ЖК Западное Кунцево.

Малозэтажный, монолитный, современный дом 2014 г.г. Индивидуальный проект.
Потолки 2,8 метра.

Предлагаем квартиру-евротрешку: кухня-гостиная и две изолированных спальни.
Распашонка на высоком 1 этаже. Общая 86 м².

Ремонт из качественных, экологичных материалов в сдержанных, изысканных тонах. Коридор, санузлы и кухня-пол плитка, в комнатах ламинат. Стены-обои и под покрас.

Просторная кухня-гостиная 32 м² со всей необходимой мебелью, оборудованием и бытовой техникой
льных производителей.

Отзыв о сайте

21 300 000 ₺

Следить за изменением цены

Цена за метр 247 674 ₺/м²
Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

РИЕЛТОР
Елена Макарова
★ 3,8 · 10 Документы проверены

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

3-комн. квартира, 88,3 м²

21 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 247 674 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

РИЕЛТОР
Елена Макарова
3,8 - 10 | Документы проверены

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

3-комн. квартира, 88,3 м²

21 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 247 674 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

РИЕЛТОР
Елена Макарова
3,8 - 10 | Документы проверены

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2014
Общая площадь	86 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	32 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	2,8 м	Тип дома	Монолитный
Санузел	2 совмещенных	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	Во двор	Парковка	Подземная
Ремонт	Евроремонт	Подъезды	8
		Отопление	Котел/Квартирное отопление
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

Показать контакты

Подписаться на дом

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays a real estate listing on the website odintsovo.cian.ru. The listing is for a 3-room apartment in Romashkovo, with a total area of 86 square meters. The price is listed as 21,300,000 rubles, with a price per square meter of 247,674 rubles. The listing agent is Elena Makarova, who has a rating of 3.8 and 10 reviews. The page includes a 'Ask an expert' section, a map of the location, and a 'Show phone' button.

Источник: <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/321709412/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Аналог №19

Недвижимость в Одинцово > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Одинцово > с. Ромашково > Минское шоссе > Можайское шоссе > метро Молоднёвая > улица Никольская

Обновлено: сегодня, 11:29 > 21 просмотр, 21 за сегодня, 21 уникальный

С мебелью

Продается 3-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Западное Кунцево»

Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, 4к3. На карте

Минское шоссе 9 км от МКАД, Можайское шоссе 9 км от МКАД

Молоднёвая 14 мин., Немчиновка 6 мин., Скворцово 9 мин.

Сравнить, Скачать, Пожаловаться

30 500 000 ₪

Следить за изменением цены

Цена за метр: 360 947 ₪/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

Показать телефон

Риэлтор: **Алевтина Зудилина**
Суперагент
2,3 / 3

Планировка 26 фото

Общая площадь: 84,5 м²
Жилая площадь: 50 м²
Площадь кухни: 16 м²
Этаж: 5 из 5
Год постройки: 2014

ЖК Западное Кунцево от застройщика ФСК Лидер, класс жилья: комфорт, Одинцовский район Московской области, всего в 2 км от выезда на МКАД. Ухоженная территория, развитая инфраструктура, прекрасное место для жизни с детьми, много площадок и прогулочных зон. В отличие от заселенных многоэтажных микрорайонов столичного региона в загородном поселке Ромашково царит более спокойная и уютная атмосфера. Отлично развита как транспортная, так и социальная инфраструктура.

Квартира делалась для себя, все материалы премиум-качества, венецианская штукатурка (покрытие 2 слоя лака), трубы Rehau на холодную и горячую воду, теплые полы во все зоны с плиткой (кухня, ванна, гардеробная, балкон), полы из цельной доски ясеня, окна пластик заменены на деревянные европакеты из ясеня, вся мебель выполнена из натурального ясеня с фурнитурой Blum, столешницы из бразильского кварцита с подоконниками, мягкая мебель фабрики Roy Bosh, холодильник двухдверный Electrolux, техника: стиральная машина Miele, немецкая кухонная техника Kupferberg (газовая плита, духовка, микроволновка, посудомоечная машина), встроенные гардеробные, шумоизоляция, два кондиционера Mitsubishi, сантехника премиальных брендов, кухонная мойка и смеситель Blanco.

своими, без обременений, полная стоимость в договоре.

30 500 000 ₪

Следить за изменением цены

Цена за метр: 360 947 ₪/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

Показать телефон

Риэлтор: **Алевтина Зудилина**
Суперагент
2,3 / 3

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Фотопанорама (27) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 84,5 м²

кондиционера Mitsubishi, сантехника премиальных брендов, кухонная мойка и смеситель Blanco. Первые собственники, без обременений, полная стоимость в договоре.

Свернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы!

[Показать контакты](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2014
Общая площадь	84,5 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	50 м²	Мусоропровод	Нет
Площадь кухни	16 м²	Количество лифтов	1 грузовой
Высота потолков	2,8 м	Тип дома	Монолитный
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Тип перекрытий	Железобетонные

Отзыв о сайте [Глобция](#) 1 лоджия Парковка Подземная

О доме [Подписаться на дом](#)

Цена за метр 360 947 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

РИЕЛТОР
Алевтина Зудилина
Суперагент
★ 2,3 · 3

Фотопанорама (27) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 84,5 м²

Балкон/лоджия 1 лоджия Парковка Подземная

Вид из окон Во двор Подъезды 3

Ремонт Дизайнерский Отопление Котел/Квартирное отопление

Продается с мебелью Да Аварийность Нет

Газоснабжение Центральное

Спросите умного помощника
Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район [Спросить](#)

[Вторичка или новостройка?](#) [Про дом](#) [Про район](#)

Расположение

Дополнительно [26,8 млн](#)

Отзыв о сай: [Pro M...](#)

Цена за метр 360 947 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

РИЕЛТОР
Алевтина Зудилина
Суперагент
★ 2,3 · 3

Источник: <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/322547355/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №21

Недвижимость в Одинцово > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Одинцово > с. Ромашково > Минское шоссе > Сколковское шоссе > метро Молодцовая > улица Никольская

Обновлено: сегодня, 00:20 | 1633 просмотра, 7 за сегодня, 985 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 93,9 м² в ЖК «Западное Кунцево»

Московская область, Одинцовский городской округ, Ромашково село, ул. Никольская, вк2. На карте

М Минское шоссе 9 км от МКАД | М Сколковское шоссе 8 км от МКАД
М Молодцовая 14 мин. | Д1 Немчиновка 6 мин. | Д1 Сколково 9 мин.

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)

Отзыв о сайте

22 400 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 21 728 000 ₹ [>](#)

Цена за метр 238 552 ₹/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Марина Комарова
 Суперагент
★ 4,2 · 5

odintsovo.cian.ru/sale/flat/309123607/

Общая площадь: **93,9 м²** | Площадь кухни: **25 м²** | Этаж: **1 из 5**

Год постройки: **2013**

Квартира с прекрасным ремонтом, 2 изолированные спальни, кухня совмещена с гостиной, просторный сан. узел с полноценной ванной, балкон с панорамным остеклением. Один взрослый собственник. ДДУ 2013 г. альтернативная продажа. Дом расположен в ЖК "Западное Кунцево", с развитой инфраструктурой.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Еще продаете?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Отзыв о сайте

22 400 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 21 728 000 ₹ [>](#)

Цена за метр 238 552 ₹/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Марина Комарова
 Суперагент
★ 4,2 · 5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Фотографии (18) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 93,9 м²

[Показать контакты](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2013
Общая площадь	93,9 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	25 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	2,8 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	5
Балкон/лоджия	1 балкон	Отопление	Котел/Квартирное отопление
Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Дизайнерский	Газоснабжение	Центральное

О доме

[Подписаться на дом](#)

22 400 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 21 728 000 Р [>](#)

Цена за метр 238 552 р/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

риелтор **Марина Комарова**
 Суперагент
★ 4,2 · 5

[Быстро ответит на сообщения](#)

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

[Отзыв о сайте](#) [Спросить](#)

Ремонт Дизайнерский Газоснабжение Центральное

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район [Спросить](#)

[Про район](#) [Документы для покупки](#) [Плюсы и минусы](#)

Расположение

Дополнительно

Маршруты

[Отзыв о сайте](#)

22 400 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 21 728 000 Р [>](#)

Цена за метр 238 552 р/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

риелтор **Марина Комарова**
 Суперагент
★ 4,2 · 5

[Быстро ответит на сообщения](#)

Источник: <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/309123607/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Для объекта оценки №8

Аналог №5

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 123 м², 13/18 эт.

71 800 000 Р

583 740 Р за м²
История цены

Виплотку от 853 434 Р/мес.
Посмотреть скидки

Ресторан *авиа*
До 1000 Р кэшбека от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 992.000.000.000

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сообщения

71 800 000 Р

583 740 Р за м²
История цены

Виплотку от 853 434 Р/мес.
Посмотреть скидки

Ресторан *авиа*
До 1000 Р кэшбека от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 992.000.000.000

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 3	Окна: на улицу
Общая площадь: 123 м ²	Ремонт: дизайнерский
Площадь кухни: 39 м ²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 13 из 18	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина
Балкон или лоджия: Балкон	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	
Высота потолка: 3 м	
Санузел: совмещенный, раздельный	

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Заниженная 67 899 300 Р Рыночная 81 041 100 Р Высокая

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Оценка Avito учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение
Москва, Шмитовский пр., 16с1
Тестовская 11-15 мин.
Деловой центр 16-20 мин.
Улица 1905 года 16-20 мин.

Описание
Продажа 3-комнатной квартиры в ЖК Шмитовский 16
Планировка: кухня-гостиная, три жилые комнаты, 1 совмещенный с/у с ванной и душевой кабиной, 1 раздельный с/у, прихожая, гардеробная, коридор.
Дом расположен в престижном динамично развивающемся районе Красная Пресня. Этот район идеально подходит для жизни с точки зрения инфраструктуры: в пешей доступности магазины, рестораны и кафе, тренажерный зал, бытовые сервисы. Ближайшие станции метро "Выставочная", "Деловой центр" и "Улица 1905 года".
В доме установлены новейшие современные инженерные системы, вентилируемые фасады, надежные лифты, которые спускаются в подземный паркинг. В комплексе обеспечена круглосуточная охрана на въезде на территорию, а также в каждом подъезде.

71 800 000 Р
585 740 Р за м²
История цены
Ипотеку от 853 434 Р/мес.
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка

Показать телефон
8 992 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ешь продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

EXLANTIX ET уже в продаже
Премьерный гибридный автомобиль

территорию, а также в каждом подъезде.
Подробную информацию можно получить в чате Avito. Пишите или звоните!

О доме
2 отзыва
Тип дома: монолитный
Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2004
В доме: мусоропровод
Этажей в доме: 18
Двор: закрытая территория
Пассажирский лифт: 1
Парковка: подземная

Рассчитайте ипотеку прямо на Avito
От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 71 800 000 Р
Первоначальный взнос: 21 540 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

2 предложения от банков

Платеж от	Ставка от	Дисконт
853 434 Р/мес.	19,99%	1 312 976 Р

71 800 000 Р
585 740 Р за м²
История цены
Ипотеку от 853 434 Р/мес.
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка

Показать телефон
8 992 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ешь продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

EXLANTIX ET уже в продаже
Премьерный гибридный автомобиль

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". Below it, there are two tabs: "От стоимости жилья" (selected) and "От платежа". The mortgage calculator shows a property value of 71,800,000 RUB, an initial payment of 21,540,000 RUB, a 30% down payment, and a 20-year term. A slider below allows adjusting the property value from 500,000 RUB to 100 million RUB and the down payment from 10% to 90%. Below the calculator, it shows "2 предложения от банков" with a payment of 853,434 RUB/month, a rate of 19.99%, and a loan amount of 1,312,976 RUB. There are buttons for "Смотреть предложения" and "Проверить, дадут ли ипотеку". On the right, there is a "Показать телефон" button with the number 89924063000, a "Написать сообщение" button, and a "Рассчитать ипотеку" button. Below that is a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" message and several question buttons: "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". At the bottom right, there is an advertisement for an EXLANTIX ET car, stating it is "уже в продаже" (already for sale) and is a "Премиальный гибридный автомобиль". The ad includes a "Подробнее" button. The footer of the page shows "СПб Ипотека · Ит Ипотека · Жк Пехра · Купить Квартиру Новостройка в ... Ещё 15" and "Подписаться на продавца".

Источник: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_123_m_1318_et_7685088525?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo...

Аналог №7

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 108 м², 15/24 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

47 000 000 Р
435 185 Р за м²
История цены

Випотеку от 507 496 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 950 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

Brilliantly your special story
LaVivion.ru: здесь бриллианты вашей особенной истории
Подробнее

3-к. квартира, 108 м²

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 108 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 15 из 24
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Москва, Шмитовский пр., 16с2
Тестовская 11-15 мин. Деловой центр 11-15 мин.
Международная 16-20 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается трехкомнатная квартира. Планировка: кухня-гостиная, 2 комнаты, 2 сан узла, гардеробная, лоджия.
Квартира расположена в "ЖК Шмитовский 16" в центре Москвы, в Пресненском районе.

47 000 000 Р
435 185 Р за м²
История цены

Випотеку от 507 496 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 950 xxx-xxxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

Оценивайте свои финансовые возможности и риски
Кредитная СберКарта
Кешбэк до 10% в категориях на выбор
Подробнее

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Пресненском районе.
В квартире есть все необходимое для проживания, вся мебель и техника остается новым владельцам.
Комплекс расположен недалеко от ТТК, в шаговой доступности от метро 1905 года и МЦК Деловой центр.
Развитая инфраструктура: парк Красная пресня, спортивные и детские площадки, школы, детские сады, магазины.
Звоните, с удовольствием ответим на ваши вопросы!

47 000 000 ₽
435.185 кв.м
История цены
В ипотеку от 507 496 ₽/мес. **Р**
Посмотреть сделки
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка **А**
Подробнее

О доме
4,7 / 7 отзывов
Тип дома: монолитный
В доме: мусоропровод
Год постройки: 2007
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 24
Пассажирский лифт: 2
Грузовой лифт: 1
Парковка: подземная, за слагбаумом во дворе

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья | От платежа
Стоимость жилья | Первоначальный взнос | Срок кредита

Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка? | Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Кредитная СберКарта
Кешбэк до 10% в категориях на выбор
Подробнее

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья | От платежа
Стоимость жилья | Первоначальный взнос | Срок кредита
47 000 000 ₽ | 14 100 000 ₽ | 30% | 20 лет
500 тыс. ₽ | 100 млн. ₽ | 10% | 90% | 5 | 10 | 15 | 20

8 предложений от банков
Платёж от 507 496 ₽/мес. | Ставка от 17.99% | Доход от 780 763 ₽
-18% за быстрый выход на сделку
-0.5% для зарплатного клиента
Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка? | Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Кредитная СберКарта
Кешбэк до 10% в категориях на выбор
Подробнее

№ 4391887674 - 14 сентября в 09:21 - 779 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления
Спб Ипотека - Ит Ипотека - Жк Пехра - Купить Квартиру Новостройка в ... Ещё 15

Источник: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_1524_et_4391887674?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №9

3-к. квартира, 123 м² X 3-к. квартира, 108 м² X 3-к. квартира, 123 м² X 3-к. квартира, 104 м² X Продажа трехкомнатных X Продажа трехкомнатных X +

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_123_m_822_et_4458035495?context=M4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5JjItOjA7czox...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 123 м², 8/22 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

65 000 000 Р

528 455 Р за м²
История цены

Ипотечку от 702 206 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Whitewill
Агентство
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

3-к. квартира, 123 м² X 3-к. квартира, 108 м² X 3-к. квартира, 123 м² X 3-к. квартира, 104 м² X Продажа трехкомнатных X Продажа трехкомнатных X +

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_123_m_822_et_4458035495?context=M4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5JjItOjA7czox...

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

65 000 000 Р

528 455 Р за м²
История цены

Ипотечку от 702 206 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Whitewill
Агентство
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 123 м ²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Площадь кухни: 18.7 м ²	Ремонт: евро
Жилая площадь: 60 м ²	Способ продажи: свободная
Этаж: 8 из 22	

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Заниженная 61 138 200 Р Рыночная 72 971 400 Р Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Расположение

Москва, Шмитовский пр., 16с4

- Тестовская 11-15 мин.
- Деловой центр 16-20 мин. Шелепиха 16-20 мин. [Показать карту](#)

Описание

Просторная и светлая квартира с 2-мя спальнями общей площадью 123 м² в комплексе бизнес-класса «Шмитовский, 16». Квартира с отделкой расположена на 8-м этаже в корпусе 2. Выполнен ремонт в светлых лаконичных тонах с использованием высококачественных материалов. Установлены кондиционеры LG. Интерьеры частично укомплектованы мебелью и бытовой техникой Siemens, Neff.

Функциональная планировка: гостиная с выходом на лоджию, кухня, мастер-спальня с собственной гардеробной, вторая спальня, ванная комната с джакузи и сауной, постирочная, кладовая, холл. Окна ориентированы на три стороны, открываются виды на город и во внутренний двор.

Комментарий эксперта. Меня зовут Марина Моррис – брокер компании Whitewill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, больше фотографий или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.

ID 271 422.

65 000 000 ₽

528 455 ₽ за м²

История цены

Випотеку от 702 206 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Рассчитать ипотеку](#)

Whitewill
Агентство

Надежный партнер Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#)

ID 271 422.

О доме

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 22

Пассажирский лифт: 2

Двор: закрытая территория, детская площадка

Парковка: подземная, за шлагбаумом во дворе

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья: 65 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 19 500 000 ₽

Срок кредита: 30%

20 лет

5 10 15 20

Whitewill
Агентство

Надежный партнер Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

7 предложений от банков

Платеж от	Ставка от	Доход от
702 206 ₽/мес.	18%	1 080 318 ₽

-1,6% за быстрый выход на сделку
-0,5% для зарплатного клиента

[Сообщения](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №14

3-к. квартира, 104 м², 7/22 эт.

55 000 000 ₽

528 846 ₽ за м²

История цены

Випотеку от 593 878 ₽мес.
Посмотреть скидки

Решение ипотеки
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 858 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Кто вам может помочь?

Квартал HIGH LIFE
Видовые квартиры в центре. Ключи в этом году.

Подробнее

Сообщения

3-к. квартира, 104 м², 7/22 эт.

55 000 000 ₽

528 846 ₽ за м²

История цены

Випотеку от 593 878 ₽мес.
Посмотреть скидки

Решение ипотеки
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в 858 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Кто вам может помочь?

Нарисуем жену на холсте
Скидка -50%. Сдаваем за 3 дня, расчёт 30 сек.

Подробнее

Сообщения

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 3	Окна: во двор, на улицу
Общая площадь: 104 м²	Ремонт: евро
Площадь кухни: 14 м²	Тёплый пол: есть
Жилая площадь: 78 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальное места
Этаж: 7 из 22	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	
Высота потолков: 3 м	
Санузел: совмещенный, раздельный	

Рыночная цена

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Зниженная — 53 075 100 Р — Рыночная — 53 347 700 Р — Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение
Москва, Шмитовский пр., 16с2
• Тестовская 11-15 мин. • Деловой центр 11-15 мин.
• Международная 16-20 мин. [Показать карту](#)

Описание
Продается трехкомнатная квартира 104 кв.м + ОГРОМНАЯ застекленная утепленная лоджия. Планировка:
кухня-гостиная просторные
2 комнаты (20 и 28 кв.м.),
2 сан узла (8 и 3 кв.м.),
прихожая с вместительным шкафом-купе (7 кв.м.),
КОНДИЦИОНЕРЫ, в спальне КАМИН, водонагреватели 2, теплые полы в санузлах, лоджии, кухне, прихожей.
РАСПАШОНКА (окна на две стороны), удачная планировка с изоляцией двух половин квартиры друг от друга.

55 000 000 Р
528 846 Р за м²
История цены
Ипотеку от 593 878 Р/мес.
Посмотреть скидки
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 999 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Еще продаете?
Торг уместен?
Кому можно посмотреть?

Нарисуем жену на холсте
Скидка -50%. Сделаем за 3 дня, расчет 30 сек
[Подробнее](#)

половин квартиры друг от друга.
Высокие потолки 3м, гигантский тамбур – удобен для хранения, видеонаблюдение, 2 лифта, охрана, шлагбаум, подземный паркинг, огороженная территория.
Квартира расположена в "ЖК Шмитовский 16" бизнес-класса в центре Москвы, в Пресненском районе. Комплекс расположен недалеко от ТТК, в шаговой доступности от метро 1905 года и МЦК Деловой центр. Развитая инфраструктура: спортивные и детские площадки, школы, детские сады, магазины. В здании расположены супермаркет, магазины, кафе и рестораны, фитнес-клуб с бассейном. В шаговой доступности находятся парки "Красная Пресня" и "Красногвардейские пруды". Дом расположен на берегу прудов, рядом парки, пляж в летнее время, Москва сити пешком, Москва река. Недалеко Белый дом, Новый Арбат.
Свободная продажа. 1 взрослый собственник. Один взрослый собственник.

О доме
4,7 7 отзывов
Тип дома: монолитный
В доме: консьерж, мусоропровод
Год постройки: 2007
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 22
Пассажирский лифт: 2
Парковка: подземная, за шлагбаумом во дворе
Грузовой лифт: 1
[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

55 000 000 Р
528 846 Р за м²
История цены
Ипотеку от 593 878 Р/мес.
Посмотреть скидки
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

[Показать телефон](#)
в 999 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Еще продаете?
Торг уместен?
Кому можно посмотреть?

Нарисуем жену на холсте
Скидка -50%. Сделаем за 3 дня, расчет 30 сек
[Подробнее](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there are browser tabs for various listings and a search bar. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". Below this, there are input fields for "Стоимость жилья" (55 000 000 Р), "Первоначальный взнос" (16 500 000 Р), and "Срок кредита" (20 лет). A "Рассчитать ипотеку" button is visible. To the right, there are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". Below the calculator, there are statistics for "8 предложений от банков" and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" message and several question buttons. On the right side, there is a real estate listing for "Нарисуем жену на холсте" with a photo of a woman and a "Подробнее" button. The bottom of the page shows "Похожие объявления" and a "Сообщения" button.

Источник: https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_722_et_7583520282?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №20

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Москва-Сити > Шмитовский проезд

Обновлено вчера, 14:43 > 794 просмотра, 37 закладки, 432 уникальных

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 123 м² в ЖК «Шмитовский 16»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2. На карте

Москва-Сити ⚡ 10 мин. Улица 1905 года ⚡ 20 мин. Деловой центр ⚡ 20 мин.

Сравнить, Добавить в избранное, Поделиться, Пожаловаться

Отзыв о сайте

68 000 000 ₹ ↑

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 65 960 000 ₹

Цена за метр 552 846 ₹/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

IQ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ недвижимость
Суперагент

ФиттехСити. Дом сдан!
Выдаем ключи! Готовый Бизнес-класс от 245 тыс. руб/кв.м. 8 мин. пешком до м. Фиттех. Рассрочка 0%

34 фото

Общая площадь 123 м² | Площадь кухни 20 м² | Этаж 16 из 18

Под постройки 2007

Продается просторная трёхкомнатная квартира в Москве на Шмитовском проезде дом 16. Общая площадь – 123 кв. м, квартира расположена на 16-м этаже 18-этажного монолитного дома. Высокие потолки – 3 метра – создают ощущение простора и свободы. До метро "Москва-Сити" всего 14 минут пешком, что позволит легко добраться до любой точки города: метро улица 1905 года, Шелепиха, Деловой центр, рядом торговый центр Афинол.

Квартира с дизайнерским ремонтом, где каждая деталь продумана до мелочей. Просторная гостиная с панорамными видами на Москва сити и Белый дом, Красногвардейские пруды станет отличным местом для семейных обедов и встреч с друзьями. В квартире два совмещенных санузла, что удобно для большой семьи. Есть лоджия, где можно насладиться утренним кофе с прекрасным видом на Москву.

планировка : гостиная , кухня , лоджия , мастер спальня с гардеробной комнатой и сан узел с окном, комната , второй сан узел с душевой, хозяйственная комната, прихожая.

Поме в отличном состоянии, оснащен двумя пассажирскими и одним грузовым лифтами, что делает на 16-й этаж легким и комфортным. Подземная парковка обеспечит безопасность вашего

68 000 000 ₹ ↑

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 65 960 000 ₹

Цена за метр 552 846 ₹/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

IQ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ недвижимость
Суперагент

ФиттехСити. Дом сдан!
Выдаем ключи! Готовый Бизнес-класс от 245 тыс. руб/кв.м. 8 мин. пешком до м. Фиттех. Рассрочка 0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Фотографии (34) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 123 м²

подъём на 16-й этаж легким и комфортным. Подземная парковка обеспечит безопасность вашего автомобиля. Имеется машино-место в подземном паркинге за доп. оплату. Наличие мусоропровода добавляет дополнительное удобство.

Инфраструктура района порадует своим разнообразием: рядом находятся школы, детские сады, клиники и магазины. Все необходимое для комфортной жизни – в шаговой доступности. Удобное транспортное сообщение позволяет быстро добраться до центра и других районов Москвы.

Продажа квартиры осуществляется без обременений. Все документы готовы к сделке.

Приглашаем вас на просмотр! Познакомьтесь с этой уникальной квартирой лично, и, возможно, она станет вашим новым домом!
рядом с домом три озера, Москва река, парк Красная Пресня с бассейнами в летнее время и пляжем, в доме фитнес клуб с бассейнами и банями, продуктовый магазин, салон красоты и тд, звоните!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

68 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 65 960 000 Р

Цена за метр 552 846 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро ответит на сообщения

IQ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ недвижимость
Суперагент

ФизтехСити. Дом сдан!
Выдаем ключи! Готовый бизнес-класс от

Фотографии (34) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 123 м²

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	123 м²
Площадь кухни	20 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	2 совмещенных
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Дизайнерский

О доме

Год постройки	2007
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	8
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Подписаться на дом

68 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 65 960 000 Р

Цена за метр 552 846 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро ответит на сообщения

IQ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ недвижимость
Суперагент

ФизтехСити. Дом сдан!
Выдаем ключи! Готовый бизнес-класс от

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/321242477/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №26

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Москва-Сити > Шмитовский проезд

Обновлено: 3 окт, 09:09 1364 просмотра, 6 за сегодня, 706 уникальных

Только на ЦИАН

Продается 3-комн. квартира, 112,4 м² в ЖК «ШМИТОВСКИЙ 16»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2. На карте

Москва-Сити 18 мин. Улица 1905 года 20 мин. Деловой центр 20 мин.

Сравнить, Поделиться, Показать в 3D, Показать видео

Отзыв о сайте

95 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 92 635 000 ₽

Цена за метр 849 644 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
Бонус агенту 900 000 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОБЛ РИЭЛТИ

Метрополия

3-н. квартира, 123 м² | 3-н. квартира, 108 м² | 3-н. квартира, 123 м² | 3-н. квартира, 104 м² | Продажа трехкомнатн. | Продажа трехкомнатн.

ciqn.ru/sale/flat/316692641/

Видео | Планировка | 36 фото

Общая площадь **112,4 м²** | Площадь кухни **35 м²** | Этаж **17 из 22**

Под застройку **2007**

Продается просторная и стильная 3-комнатная квартира в самом центре Москвы, в районе метро Москва-Сити или ул.1905года/Баррикадная, ЦАО, Пресня.

Квартира площадью 112,4 кв. м расположена на 17 этаже 22-этажного монолитного дома - ЖК бизнес-класса Шмитовский 16.

Высокие потолки 3 метра и большие окна обеспечивают ощущение простора и наполненность светом. Вид в сторону парка и Сити.

Для вашего удобства предусмотрена подземная парковка, насыщенная инфраструктура в доме.

В квартире выполнен новый дизайнерский ремонт с использованием современных и качественных материалов. КВАРТИРА ГОТОВА, ПОД ТАПОЧКИ. (фото реальные).

Просторная кухня-гостиная площадью 35 кв. м станет отличным местом для семейных обедов и встреч с друзьями. Одна спальня - хозяйская, с гардеробной и санузлом, вторая планировалась как кабинет, но может быть использована как детская спальня. Два совмещенных санузла (и ванная, и душевая кабина), что удобно для большой семьи или гостей. Также есть хозяйственная часть - постирочная.

Из окон открывается вид как на улицу, так и во двор, а лоджия предоставляет дополнительное пространство для отдыха и хранения вещей.

Отзыв о сайте

95 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 92 635 000 ₽

Цена за метр 849 644 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
Бонус агенту 900 000 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОБЛ РИЭЛТИ

Метрополия

Скидка до 10% на квартиры с ключами
бизнес-класса, 6 мин. м. Волгоградский пр-т

MR

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

3-комн. квартира, 112,4 м²

95 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 635 000 ₽

Цена за метр 849 644 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Бонус агенту 900 000 руб

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОБЛ РЕАЛТИ

Метрополия

3-комн. квартира, 112,4 м²

95 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 635 000 ₽

Цена за метр 849 644 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Бонус агенту 900 000 руб

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОБЛ РЕАЛТИ

Метрополия

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2007
Общая площадь	112,4 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	85 м²	Мусоропровод	Да
Высота потолков	3 м	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Санузел	2 совмещенных	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 лоджия	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	На улицу и двор	Парковка	Подземная
Ремонт	Дизайнерский	Подъезды	8
		Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/316692641/>

Иные данные, необходимые для проведения расчётов

Для объектов оценки №№1-4 (земельных участков)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

346

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.269, стр.346)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1.15	1.27
	Долгосрочная аренда	0.87	1,00	1.10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0.79	0.91	1,00

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.15, стр.96)

на Долевую собственность земельного участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сосособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,87	0,95	0,92
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,64	0,83	0,76

При условии соблюдения преимущественного права других сосособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Данным сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.07.2025 г.



Таблица 363. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», данные по Московской области.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,20
	на удалении от таких объектов	0,83	1,00

Таблица 364. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,23
	на удалении от таких объектов	0,81	1,00

Таблица 365. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,23
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00



Таблица 383. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», данные по Московской области.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,28
	рядом с такими объектами	0,78	1,00

Таблица 384. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,32
	рядом с такими объектами	0,76	1,00

Таблица 385. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,29
	рядом с такими объектами	0,77	1,00

456

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.383, стр.456)



Матрицы коэффициентов

Таблица 116. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,09
	неправильная форма	0,92	1,00

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,01
	неправильная форма	0,99	1,00

Таблица 118. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,11
	неправильная форма	0,90	1,00

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации. Полная версия.» под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.118, стр.229)

Для объектов оценки №5 и №6 (жилого дома и земельного участка)



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.299, 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

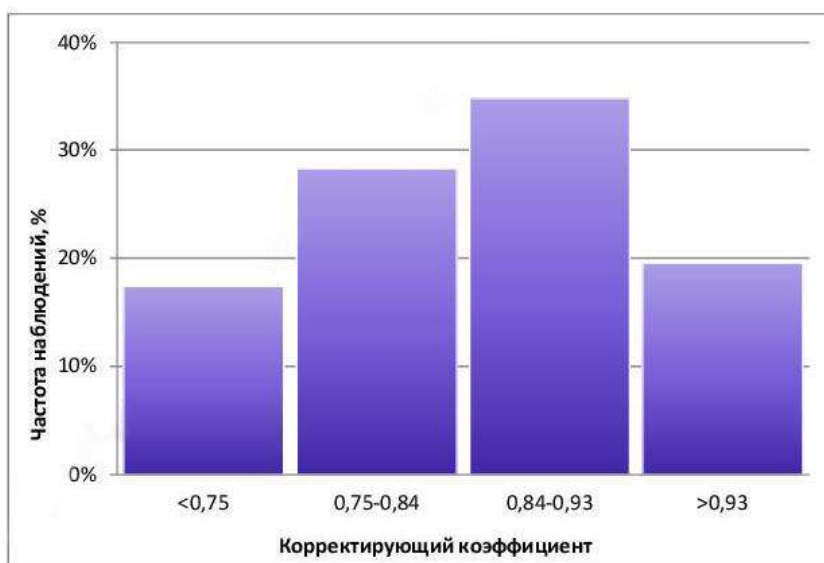


Рис. 69. Отношение удельной цены доли в праве на дом, находящийся в общей долевой собственности, к удельной цене такого дома, находящегося в собственности, усредненные по городам России: 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи



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



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



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 коэффициентов¹⁶

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.

¹⁶ 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**

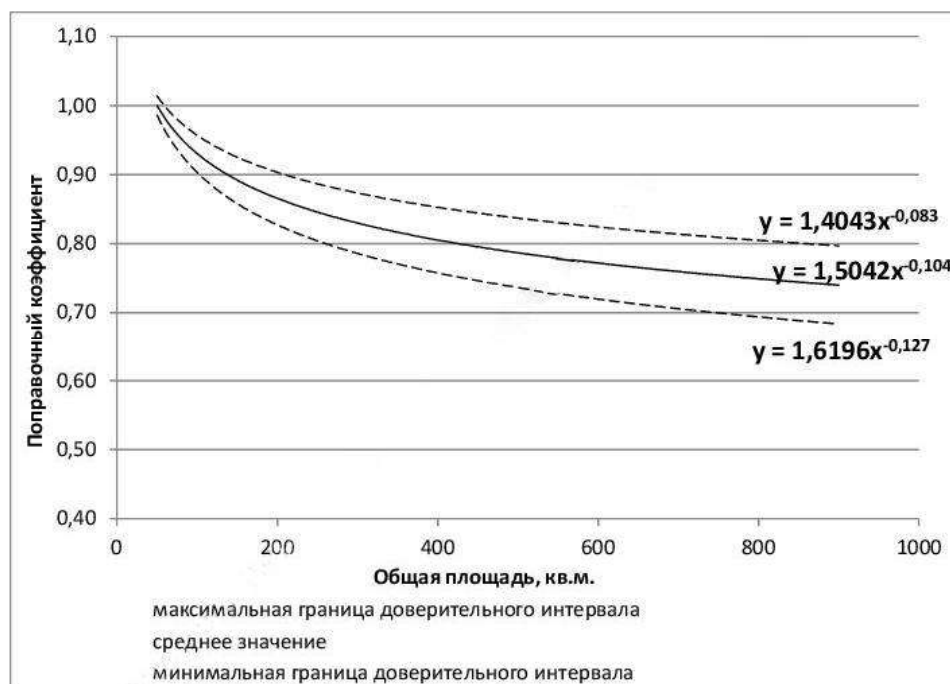


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от
площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.



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



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;

Для объектов оценки №7 и №8 (квартир)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,2%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	2,9%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	2,2%	6,6%

428

«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. (таб.323, стр.428)

на Долевою собственность квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.) ([//statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g](http://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g))

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,74	0,83	0,79
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,47	0,71	0,57

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

- * - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Данные сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.07.2025 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Зависимость удельной цены квартир от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал

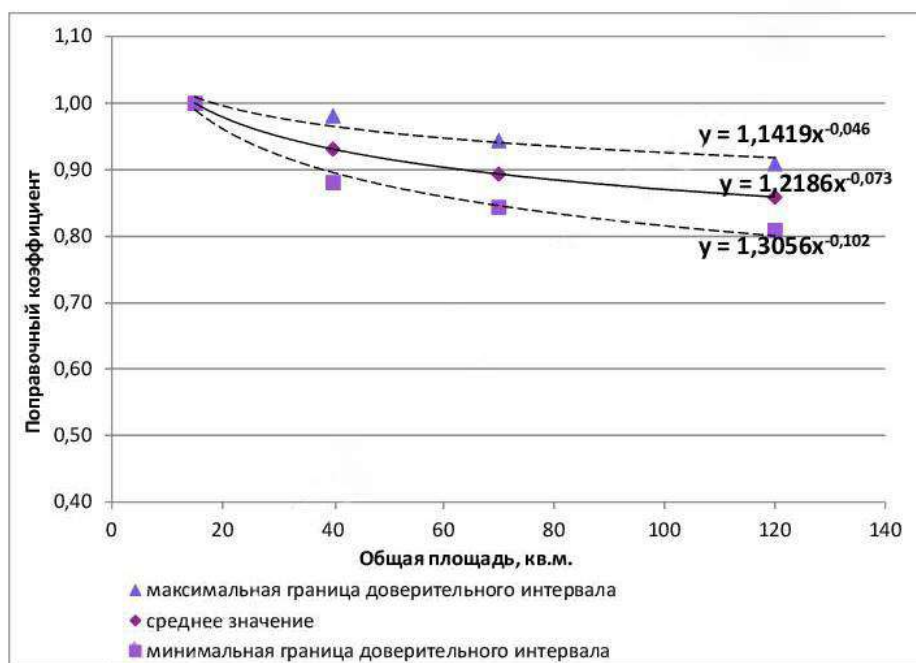


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁴⁵.

⁴⁵ Для всех типов квартир.

«Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (рис.53, стр.255)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Москве.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Московской области.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Санкт-Петербургу.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно отличаются между собой по физическому состоянию дома. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.223, стр.314)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	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.

Документы Оценщика(-ов)

	САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	http://sroamo.ru				
			@sroamo	@sroamo	*SroamoRu	NP ARMO
<h2>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ</h2>						
<p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002</p>						
<p>Рябинина Юлия Владимировна</p>						
<p>ИНН 760414279114</p>						
НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА	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.					
3438-24						
ДАТА ВЫДАЧИ						
17.04.2024						
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»



**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:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рябинина Юлия Владимировна	
Адрес регистрации:		
Паспортные данные:		
ИНН:	760414279114	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
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.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,4%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1 200 руб. 00 коп. (Одна тысяча двести рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
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.).	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	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.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 01.04.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 31.03.2026 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<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 _____ :
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
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:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «УНИСОН»		
Юридический адрес:	150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1		
Фактический адрес:	150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1027600985059	ИНН: 7607000244	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «УНИСОН»		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
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;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- 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.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (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.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
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.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,066%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	33 000 руб. 00 коп. (Тридцать три тысячи рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.)		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	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.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 04.02.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 03.02.2026 г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<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
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
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 настоящим документе пропущено, пронумеровано
и скреплено печатью
229 Десятъ безвъзвратъ
Директор
ООО «Унион»
Косонов В.И./

