



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 №777-Н/2026

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
нежилого помещения (машино-места), назначение: нежилое,
общей площадью 13,9 кв.м., этаж №1, кадастровый
№50:10:0010121:3682, расположенного по адресу: Московская
обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51**

Дата составления отчета: 12.05.2026 г.

Дата оценки: 11.05.2026 г.

г.Ярославль, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	11
6.3. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.5. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	13
6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	16
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ, АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	20
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	25
7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	27
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
8.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.4.1. Затратный подход.....	30
8.4.2. Сравнительный подход	31
8.4.3. Доходный подход	32
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	33
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	34
ПРИЛОЖЕНИЯ	35

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое помещение (машино-место), назначение: нежилое, общей площадью 13,9 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:10:0010121:3682, расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51.
Права на объект оценки	Право собственности.
Правообладатель:	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500).
Дата проведения оценки:	11.05.2026 г.
Дата составления отчета:	12.05.2026 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №777-Н/2026 от 17.04.2026 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:	
Затратный подход	Не применялся.
Сравнительный подход	1 145 000 (Один миллион сто сорок пять тысяч) рублей.
Доходный подход	Не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 145 000 (Один миллион сто сорок пять тысяч) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• 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 соотношение 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 Объекта оценки с учетом округления, составляет:

1 145 000 (Один миллион сто сорок пять тысяч) рублей.

Директор ООО «Унисон»

Оценщик, исполнитель



/ Ассонов В.Н. /

/ 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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение (машино-место), назначение: нежилое, общей площадью 13,9 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:10:0010121:3682, расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
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 определения начальной цены продажи на торгах в процедуре банкротства.
Вид стоимости	Рыночная.
Предпосылки стоимости	• предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 11.05.2026 г.; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки: вынужденная продажа.
Основания для установления предпосылок стоимости	Договор №777-Н/2026 от 17.04.2026 года.
Дата оценки	11.05.2026 г.
Срок проведения оценки	17.04.2026 г. – 12.05.2026 г.
Форма составления Отчёта	Письменная.
Специальные допущения, на которых должна основываться оценка	• 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	• 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	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; • 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	• 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 «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; 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 отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 2.01-2008).

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 – 4000680845 от 25.03.2026 г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 01.04.2026 г. по 31.03.2027 г., сумма страхования: 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	- 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. • 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») <u>ИНН:</u> 7607000244, <u>КПП:</u> 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 - 4000650808 от 02.02.2026, выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 04.02.2026 г. по 03.02.2027 г., страховая сумма: 10 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	• 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 объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выдана Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выдана Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области.
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выдана Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области.
3	Бухгалтерская / экономическая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выдана Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области.
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.3. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

По информации, предоставленной Заказчиком, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области, **собственником** объекта оценки является **Григорьев Александр Юрьевич** (ИНН: 780429582500).

6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

Описание объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51
Объект оценки (общая характеристика):	нежилое помещение (машино-место)
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	50:10:0010121:3682
Площадь общая помещений, кв.м.	13,9 (из общей площади здания 34 390,0 кв.м.)
Этаж расположения	этаж №1 (1 уровень)
Функциональное назначение оцениваемого объекта	нежилое (машино-место)
Текущее использование оцениваемого объекта	нежилое (машино-место)
Качество внутренней отделки	стандартная для данного вида помещений
Незарегистрированные перепланировки	нет

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Значение
Наличие арендаторов по факту осмотра:	н/д
Ограничения и обременения:	н/д (в случае наличия – не учитываются при проведении оценки)
Объект (здание), в котором расположен объект(-ы) оценки	
Общее описание	подземно-надземная автостоянка на 930 машино-мест корпус ГП-3
Кадастровый (условный) номер	50:10:0010121:3197
Этажность здания	2, в т.ч. подземных – 1
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2014
Группа капитальности:	н/д
Высота потолков в помещениях, м.	н/д
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Строительный объем, куб.м.	н/д
Материал стен	смешанные
Материал перекрытий	железобетонные
Инженерные коммуникации	имеются
Износ по данным БТИ	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	12,0% (расчёт представлен ниже по тексту Отчёта)
Общее техническое состояние здания	хорошее

Фотографии объектов оценки: представлены в Приложении к настоящему Отчёту.

Расчет физического износа объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Нормативный срок эксплуатации здания (или помещения в нём) определяется на основании классификаторов в зависимости от материала стен и перекрытий, а также в зависимости от назначения здания (составляет 100 лет для 1-го класса зданий)¹.

Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные	50	ТР	3

¹ Источник: <https://statirel.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
	железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.		ВКР	6
			ККР	24
3	Бескаркасные производственные и складские здания (включая неотапливаемые) Фундаменты: сборные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: стальные облегченные. Лестничные марши и площадки: деревянные или стальные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими или деревянными переплетами	20	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	12
4	Прочие производственные и складские здания	до 20	ТР	2
			ВКР	6

Таким образом, размер физического износа для объекта оценки оставит:

Наименование	Объект оценки
Наименование объекта недвижимости	подземно-надземная автостоянка на 930 машино-мест корпус ГП-3
Местонахождение	Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А
Год постройки	2014
Хронологический возраст объекта, лет	12
Нормативный срок службы, лет	100
Физический износ объекта, %	12,0%
Оценка физического состояния здания ²	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

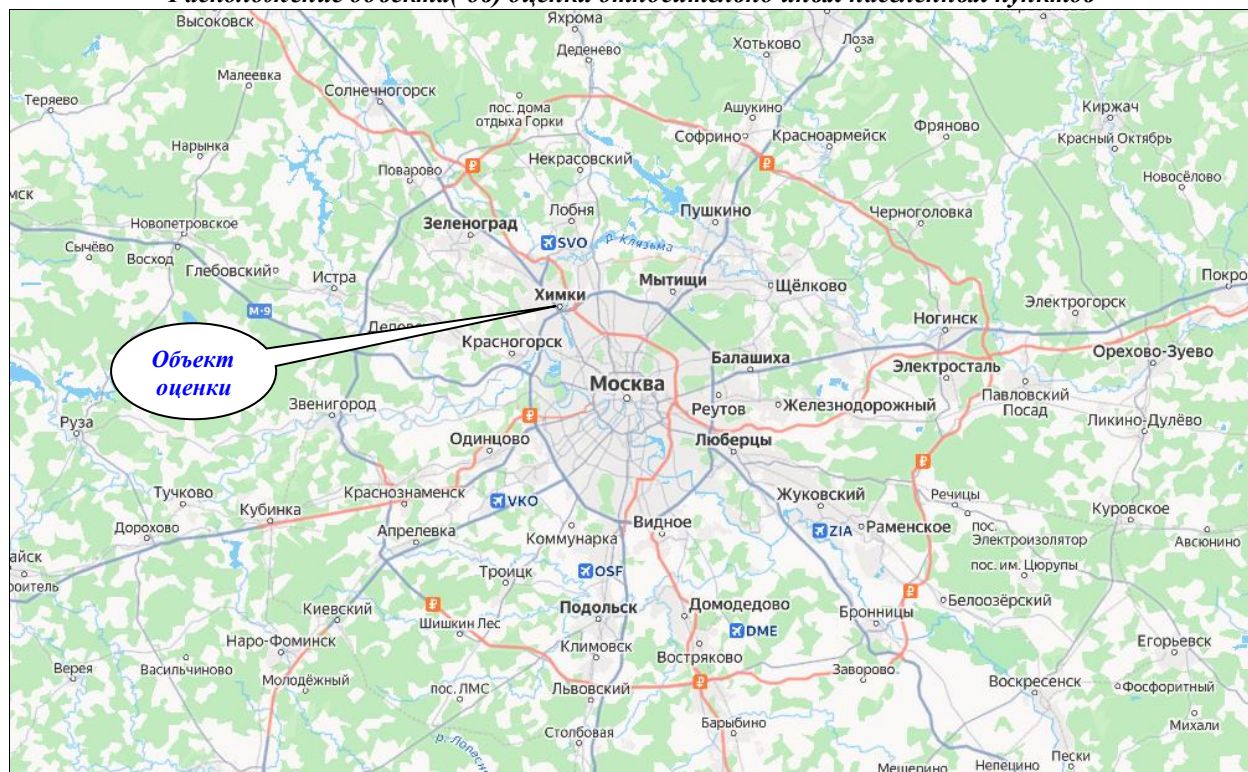
Экономические данные по объекту(-ам) оценки представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
1	Нежилое помещение (машино-место), назначение: нежилое, общей площадью 13,9 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:10:0010121:3682, расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-47901858 от 09.04.2026 г., выдана Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области.	кадастровая стоимость	09.04.2026	154 644,03
	Итого:	X	X	X	154 644,03

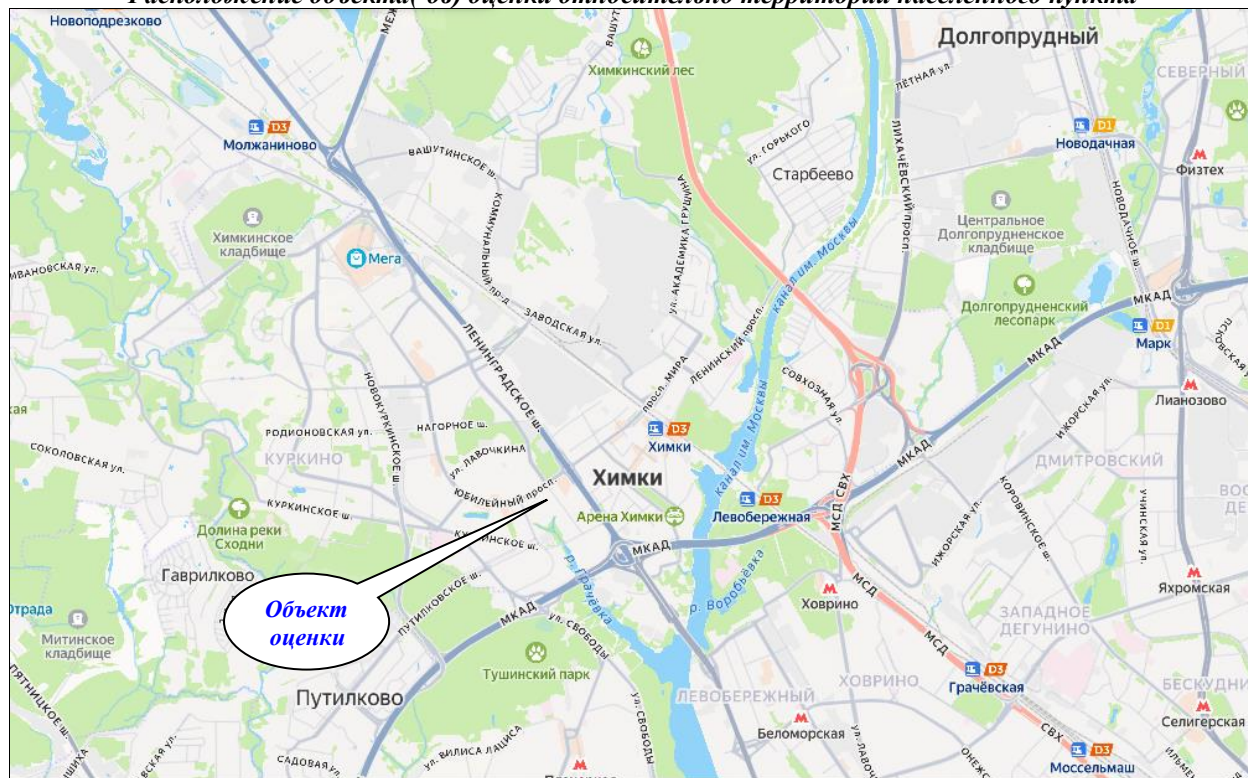
² Укрупненная шкала физического износа («Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. N404);

6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта(-ов) оценки относительно иных населенных пунктов



Расположение объекта(-ов) оценки относительно территории населенного пункта



[illegible]

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	Московская обл., г.Химки, ЖК «Юбилейный»
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен непосредственно на Юбилейном проспекте.
Расстояние до остановки	Объект расположен в 310 м. от остановки общественного транспорта «Юбилейный проспект».
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 2025 г.³

По итогам 2025 года большинство макроэкономических показателей России продемонстрировало положительную динамику, при этом прослеживалась тенденция снижения темпов роста. Увеличение произошло в промышленности, строительной сфере, в розничной торговле, выросли реальные денежные доходы населения, произошло снижение безработицы. Однако при этом сократился объем инвестиций в основной капитал.

Число регионов с ростом промпроизводства снизилось на 26

По итогам 2025 года промышленное производство в РФ увеличилось на 1,3%, что существенно ниже, чем было годом ранее. На региональном уровне произошло снижение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 41, что на 26 меньше, чем было по итогам прошлого года. Лидером по росту промышленного производства в 2025 году стала Курганская область, где промпроизводство выросло на 25,2%. Это стало возможным за счет существенного роста обрабатывающих производств.



В 41 субъекте РФ промышленное производство по итогам 2025 года снизилось. Наиболее значительный спад произошел в Республике Северная Осетия-Алания.

Увеличение в строительной сфере произошло в половине субъектов РФ

По итогам 2025 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 2,5%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам 2025 года стала Республика Крым, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 68,7%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 43 субъектах РФ, что на 13 меньше, чем было в прошлом году.

Сократился объем строительных работ в 42 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Ненецком автономном округе.

Почти во всех регионах вырос оборот розничной торговли

По итогам 2025 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 2,6%.

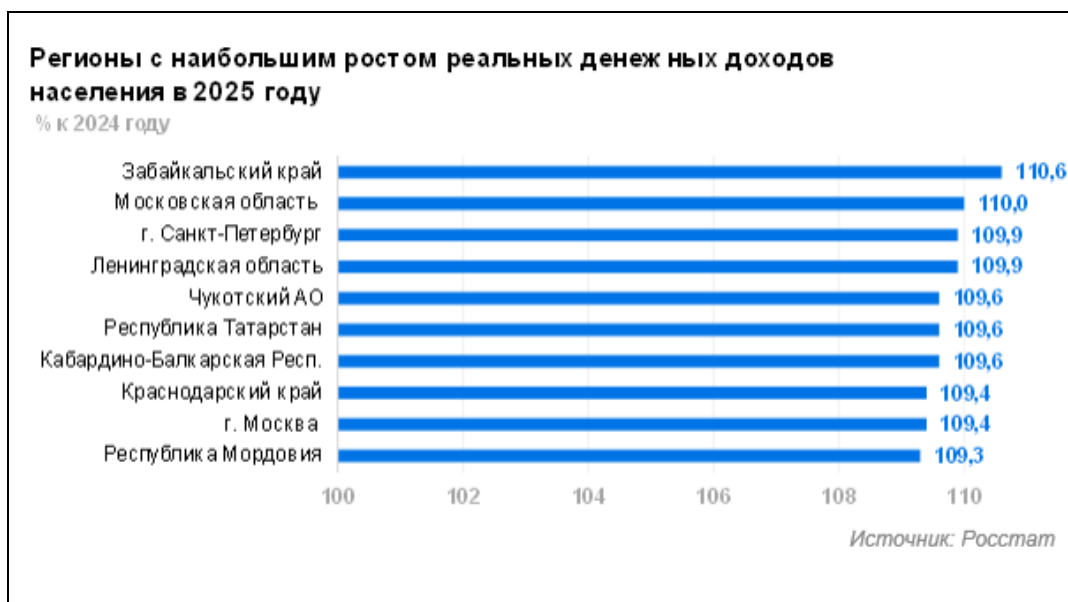
Рост оборота розничной торговли произошел в 80 субъектах РФ. Наиболее существенный - в Магаданской области, Удмуртской Республике и в Чукотском автономном округе.

Снижение показателя произошло в пяти регионах, при этом самое значительное - в Ханты-Мансийском автономном округе.

Реальные денежные доходы населения увеличились во всех субъектах РФ

По итогам 2025 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с прошлым годом выросли на 7,7%. Увеличение показателя произошло во всех регионах. Наиболее существенный рост был в Забайкальском крае, Московской области, г. Санкт-Петербурге и в Ленинградской области.

³ Источник: <https://riarating.ru/regions/20260320/630294083.html>



Номинальная заработная плата по итогам 2025 года в РФ увеличилась на 13,5%. Рост показателя произошел во всех регионах, при этом наиболее значительный – в Республике Татарстан, Воронежской области и в Удмуртской Республике.

Безработица снизилась в большей части регионов

По итогам октября-декабря 2025 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,1 п.п., составив 2,2%.

Безработица снизилась в 59 регионах. Наиболее существенное снижение произошло в Кабардино-Балкарской Республике, Республике Саха-Якутия и в Чеченской Республике.

Рост безработицы произошел в 15 регионах. Наиболее существенное увеличение было в Карачаево-Черкесской Республике, Архангельской области и в Забайкальском крае. В 11 регионах показатель сохранился на прежнем уровне.

Налоговые и неналоговые поступления увеличились в 73 субъектах РФ

По итогам 2025 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с прошлым годом на 5,0%. По сравнению с 2024 годом темп роста снизился в два раза.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 71 субъекте РФ. Самый существенный рост был в Курской области.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 5,4%. Рост показателя произошел в 73 регионах. Лидером по темпам роста стала Магаданская область.

Консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 16 субъектах РФ. Это на 24 региона меньше, чем было по итогам 2024 года.

Социально-экономическое развитие Московской области в 2025 году⁴

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 2024 года – 9,2 трлн рублей, или 5,8% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам 2025 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 5,5%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 6,5% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- объема платных услуг – на 2,5% (4 место по объему);
- розничного товарооборота – на 1,7% (2 место по объему);
- оборота общественного питания – на 3,7% (3 место по объему);
- инвестиций в основной капитал – на 4% (2 место по объему);
- ввода жилья – на 9,5% (1 место по объему);
- объема строительных работ – на 10,8% (3 место по объему);
- производства продукции сельского хозяйства – на 3,3%.

⁴ Источник: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informatsiya/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoi-oblasti-po-itogam-2025-goda>, ссылка на файл для скачивания: <https://mef.mosreg.ru/download/document/14276611>

- уровня среднемесячной заработной платы – на 17,3%;
- среднесписочной численности работников – на 2%;
- реальных денежных доходов населения – на 10%.

При этом в оптовой торговле отмечена отрицательная динамика – снижение на 0,7% (3 место по объему).

В среднем за 2025 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 8,17% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 9,14%, непродовольственные – на 3,81%, услуги – на 11,15%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец 2025 года составила 5,5 тыс. человек, что на 9,1% ниже уровня конца 2024 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (24,2% добавленной стоимости по итогам 2024 года).

В 2025 году индекс промышленного производства составил 105,5%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 88,4%, обрабатывающих производствах – 106,5%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 98,5%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 89,5%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 7 623 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в 2025 году составил 28,4 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 90,5%, или 6 897 млрд рублей).

В 2025 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 504,9 млрд рублей, в том числе 284,6 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 171,2 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 49,1 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 192,8 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 32,5 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 24,2 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 135,9 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2025 году составил 103,3%.

По итогам 2025 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции достиг 207,6 млрд рублей, в том числе растениеводства – 116 млрд рублей (рост на 8% в сопоставимых ценах), животноводства – 91,5 млрд рублей (снижение на 2,4%).

За 2025 год хозяйствами всех категорий произведено 685,7 тыс. тонн молока (98,1% к уровню 2024 года), 315,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (97,3%), 227,3 млн штук куриных яиц (113,9%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном году составил 9 375 кг против 8 767 кг в 2024 году (рост на 6,9%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в 2025 году снизилось на 4,5% (167 тыс. голов, из них 77,3 тыс. голов коров), свиней – на 3,9% (318,1 тыс. голов), овец и коз – на 22,8% (49 тыс. голов). Поголовье птицы при этом увеличилось на 21,6% (13,4 млн голов).

Инвестиции

По итогам 2025 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно уровня 2024 года на 4% и составил 2 106,4 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 2 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 3 место – г. Санкт-Петербург, 4 место – ХМАО).

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 (37,8%, снижение на 2,3 п.п. по сравнению с уровнем 2024 года), инвестирование в жилую недвижимость за отчетный год снизилось до 18,2% (–1,1 п.п. к уровню 2024 года), а в нежилые здания – выросло до 35,6% (+0,1 п.п.). Отмечен прирост инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 2,7% в 2024 году до

4,7% в 2025 году).

Строительство

В 2025 году отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 871,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10,8% выше уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 58,1 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 19,6 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 118,5 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 12,5 млн кв. метров, что на 9,5% больше, чем в 2024 году. При этом организациями-застройщиками возведено 638 жилых зданий (или 2,9 млн кв. метров, что на 17,3% ниже показателя 2024 года), населением построено 55,6 тыс. жилых домов, из них 15,3 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 9,6 млн кв. метров (или 77,1% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (19,9% по итогам 2024 года).

Оборот розничной торговли Московской области в 2025 году составил 4 820,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,7% выше уровня 2024 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (7 873,7 млрд рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,3% приходилось на крупные организации (в 2024 г. – 77,5%), 10% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок (в 2024 г. – 8,3%), 9,9% – на малые предприятия, включая микропредприятия (в 2024 г. – 11%), 1,4% – на розничные рынки и ярмарки (в 2024 г. – 1,2%), 1,3% – на субъекты среднего предпринимательства (в 2024 г. – 2%). 4

В товарной структуре оборота 51,5% занимали непродовольственные товары (снижение на 1,2% к уровню 2024 года в сопоставимых ценах) и 48,5% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 5,1%).

В 2025 году населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 1 106,9 млрд рублей, что на 2,5% выше уровня 2024 года.

Наибольшее влияние на рост оказали: гостиничные услуги (2,6% от общего объема платных услуг) – на 8,1%; транспортные услуги (11,4%) – на 6,1%; услуги системы образования (6,2%) – на 6,1%; бытовые услуги (16,8%) – на 4,6%.

По сравнению с уровнем 2024 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 8,2%, в том числе продукты питания подорожали на 9,1%, непродовольственные товары – на 3,8%, услуги – на 11,2%.

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 – 7,3 млн человек).

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

Наибольшая доля работников (22,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,4% – в торговле, 8,2% – в транспортировке и хранении грузов, 7,8% – 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 октябрь-декабрь 2025 года составил 2%, что ниже среднероссийского значения на 0,2 п.п. (2,2%).

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

В 2025 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 116 007,9 рубля, что выше уровня 2024 года на 17,3%.

На протяжении 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 (228,6 тыс. рублей), в финансовых и страховых организациях (181,8 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в организациях,

осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (144,9 тыс. рублей), в добыче полезных ископаемых (128,8 тыс. рублей) и в транспортировке и хранении (126,9 тыс. рублей).

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

Объект оценки относится к сегменту рынка нежилой (вспомогательной) недвижимости (машино-место).

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

По данным сайтов www.avito.ru, www.cian.ru а также иных сайтов, были собраны данные об объектах, аналогичных объекту оценки, предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки в районе расположения объекта оценки:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	14,0	1 890 000	135 000	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_8020798942?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3 BjJt9OojEYj8AAAA
2	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	нижний уровень	стандарт	22,0	1 950 000	88 636	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_4637825685?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3 BjJt9OojEYj8AAAA
3	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	нижний уровень	стандарт	22,0	1 950 000	88 636	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_4637825685?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3 BjJt9OojEYj8AAAA
4	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1 (наземный уровень)	стандарт	14,0	1 200 000	85 714	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_7851269673?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3 BjJt9OojEYj8AAAA
5	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1 (наземный уровень)	стандарт	14,0	1 150 000	82 143	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_7992905942?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3 BjJt9OojEYj8AAAA
6	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 2	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	28,0	2 300 000	82 143	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_28_m_7949145319?cont ext=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOnt zOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czox

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
											OiJ4JtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3BjJt9OojEYj8AAAA
7	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 2	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	14,0	1 250 000	89 286	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_28_m_7949145319?cont_ext=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj A7 czox OiJ4JtzOjE2OiJSQVNBZFI4ZDRGVWNtT3BjJt9OojEYj8AAAA
8	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный жилой комплекс	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	14,0	1 300 000	92 857	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/311097016/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.4ZKVqXoRbpc.hws-U6-EIwnwBSsq4QqMHOodnF0yoy5XsVvooNAtuauJ988HO-Ms42sRnL0DwMSnN85P5tXPGcsaWyHkBn8DfYa83y1P7uU04VWMBfA
9	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	13,9	1 300 000	93 525	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/328058981/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.uyooG_Rp_o.CfGW5Uyy3mMITv6ibT_PZCdGEn2YZTi3QkVIzb0Hjgnl8ogDdavrG0diuatiRoaBiYCYz yex_IP-G-I6A3y0cMVEEIDaasE2upxIQLg
10	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	14,0	1 250 000	89 286	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/322672681/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.8E_sDEZzPYs.N8DsjDQAc dms1t9WRc7RW7Ufxxaz-ExghlaSrtp9doK2PzuxMyw_AfYY49n0_SsbUqkO7gw5oT0kFAXoDCT2uF7PXJ9uvFmE_CI9NDQ
11	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул.	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	28,0	2 550 000	91 071	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/320741811/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.OXs1Zr6aVYE.NFo7KC4MPXGzWOKSvD8DeANUBCu r3k8bT4Ow3D4sM8zvQVtsiuRFxssy-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	Горшина, 1А										UhFDPwP- Kkp2NVZj8EuCHk9B1zP0POa0sQOxTbz3h2 mLzQ
12	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино- место	подземный паркинг	-1	стандарт	13,6	1 250 000	91 912	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2V_LhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
13	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино- место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,4	1 250 000	86 806	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2V_LhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
14	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино- место	подземный паркинг	1	стандарт	15,0	1 250 000	83 333	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2V_LhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
15	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино- место	подземный паркинг	1	стандарт	13,9	1 250 000	89 928	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2V_LhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
16	Московская область, Химки, мкр.	смешанные	хорошее	машино- место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,4	1 250 000	86 806	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	Новые Химки, ул. Горшина, 1А										GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2VLhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
17	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,4	1 250 000	86 806	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKuJiA.GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEP2es2IZ6foaD42HHU0KtK2VLhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ
18	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	смешанные	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	17,5	1 600 000	91 429	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317387557/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.mGL2yIcGZ4Y.Kwj8cHGU4wK8FpyHUpi3Sviz353gaBPvaHDAwcHbM9WZAD6rdiWrqOMR-z5if0Cqyl-3W_ZJD2RJdGGmonfWf-MCZ41MuC8YhqDAw
	Минимальное значение:									82 143	X
	Максимальное значение:									135 000	
	Среднее простое значение:									90 851	
	Среднее взвешенное значение:									90 302	
	Коэффициент вариации:									13%	

Цены предложений 1 кв.м. машино-мест в районе расположения объекта оценки находятся в интервале от 82 143 до 135 000 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 90 851 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 90 302 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. (соотношение среднего квадратического отклонения выборки к среднему значению выборки) составляет 13%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

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

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг на активном рынке для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства, принимается Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг – 5,9% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.502, таб.476)) в связи с малой площадью объекта и доступностью его к приобретению.

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: 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 др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

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.

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. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона, зона автомагистралей и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

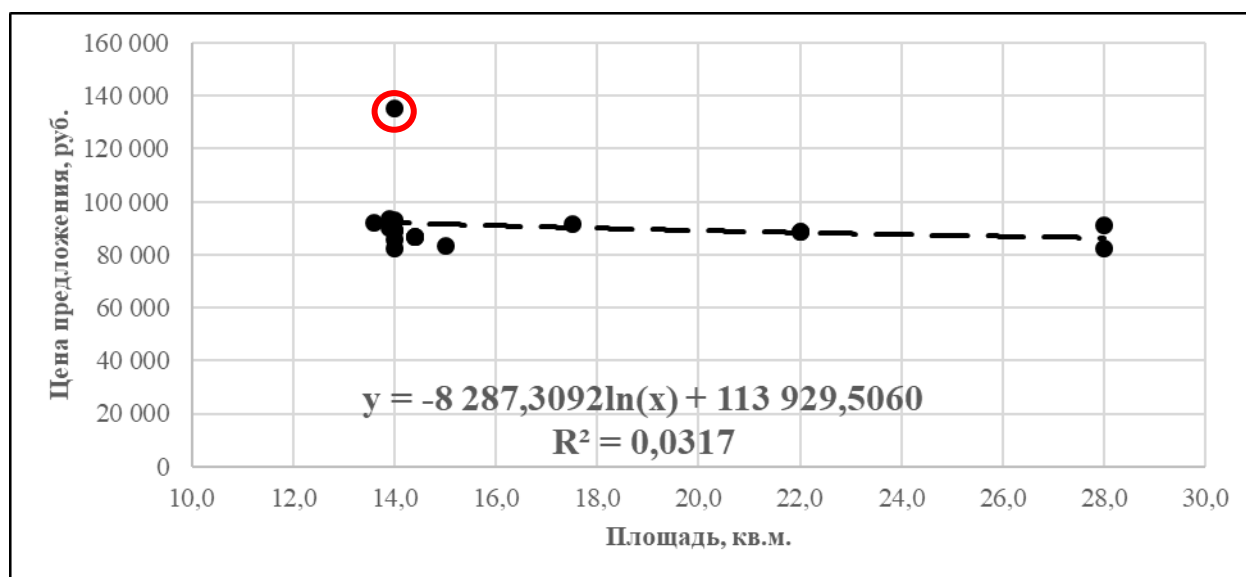
Тип дома. Объекты в зданиях панельного или блочного типа дешевле аналогичных объектов в монолитных или кирпичных зданиях, поскольку современные материалы значительно увеличивают стоимость. Соответственно стоимость объектов в деревянных зданиях будет дешевле, чем в кирпичных и панельных зданиях.

Этаж расположения. Расположение нежилого (вспомогательного) объекта на 1 этаже в большинстве случаев оказывает положительное влияние на его стоимость. В случае нахождения нежилого (вспомогательного) объекта на любых иных этажах, кроме первого, в большинстве оказывает негативное влияние на его стоимость в связи с неудобством использования и доступа.

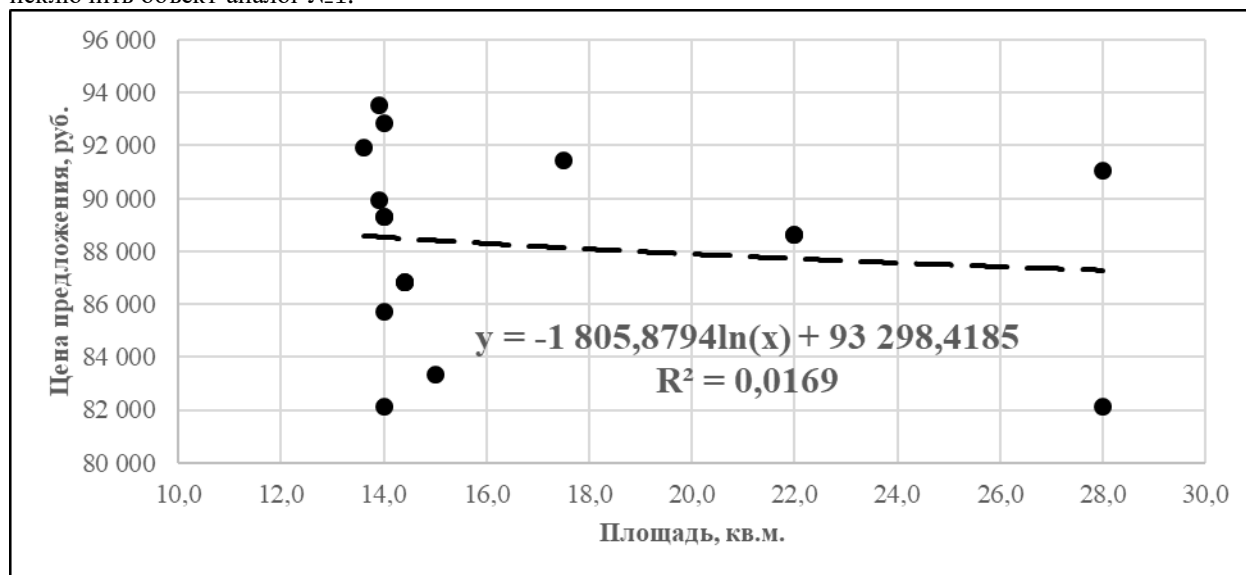
Общая площадь. Оказывает значительное влияние на стоимость объекта, т.к. стоимость 1 кв.м. снижается с ростом общей площади объекта, что связано со снижением платёжеспособного спроса.

Графическое отображение данных (зависимости цены предложения 1 кв.м. машино-мест от площади) представлено ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



В результате анализа графического отображения данных видно, что для приведения модели в соответствие с логическими предпосылками (с ростом площади цена предложения 1 кв.м. должна снижаться) необходимо исключить из расчетов «выбросы» (значения, значительно отличающиеся от иных значений выборки по цене предложения 1 кв.м., площади или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к площади). Таким образом, для получения модели зависимости цены предложения от площади необходимо исключить объект-аналог №1.



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,1300. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (площадью) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «слабой» и стремится к «очень 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 результирующую Y (цену предложения 1 кв.м.), или что условно результирующая Y (цена предложения 1 кв.м.) на R^2 зависит от переменных $X(n)$, и на $1-R^2$ от иных факторов.

В нашем случае, по результатам анализа, $R^2 = 0,0169$ (или 1,69%), т.е. цена предложения 1 кв.м. условно на 1,69% зависит от выбранного ценообразующего фактора (площади), и на 98,31% от иных неучтенных факторов.

Оценка соответствия регрессионной модели имеющимся данным интерпретируется следующим образом:

- значение коэффициента детерминации от 0% до 50% означает отсутствие зависимости (или наличие слабой зависимости) между переменными;

- для приемлемых моделей коэффициент детерминации должен быть от 50% до 80% (в этом случае коэффициент множественной корреляции превышает по модулю 70%-90%);

- модели с коэффициентом детерминации выше 80% можно признать достаточно хорошими (коэффициент корреляции превышает 90%).

- значение коэффициента детерминации 100% означает функциональную зависимость между переменными.

На основании вышеприведенного анализа, можно сделать вывод о том, что связь между параметром модели (площадью) и ценой предложения 1 кв.м. является настолько несущественной, что ей можно пренебречь.

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

Состояние (износ) здания. Объекты в новых зданиях стоят дороже объектов, находящихся в зданиях старого фонда, что в первую очередь связано с износом здания, а также с оставшимся сроком экономической жизни данного здания.

Состояние и качество отделки. Качественный ремонт и хорошее состояние отделки объекта увеличивают его стоимость.

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

На основании вышепредставленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- экономическую обстановку в стране и регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как стабильную;

- рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка объектов недвижимости, по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование);

- объект оценки относится к сегменту рынка нежилой (вспомогательной) недвижимости (машино-места);

- основными (наиболее весомыми) ценообразующими факторами для объекта оценки являются: местоположение, 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, а также иных факторов;

- активность рынка купли-продажи нежилой (вспомогательной) недвижимости в регионе расположения объекта оценки и соседних регионах можно охарактеризовать как удовлетворительную;

- цены предложений 1 кв.м. машино-мест в районе расположения объекта оценки находятся в интервале от 82 143 до 135 000 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 90 851 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 90 302 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

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.;

$C_{A_i}^{СКОР}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i-го аналога, доли ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$k_1, \dots, k_i$ - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);

$k^1, \dots, k^m$ - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

Основные этапы доходного подхода включают в себя:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послеплановый 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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения в здании. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Оценщику не известны случаи приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобретал помещение в здании путём её строительства.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта (помещения) приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Исходя из вышесказанного, Оценщик пришёл к выводу о невозможности использования затратного подхода при оценке стоимости объекта оценки.

8.4.2. Сравнительный подход

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

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

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

Исходя из данных анализа рынка, представленных в разделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки» настоящего Отчёта, где использованы данные об объектах, имеющих схожие с объектом оценки параметры (за исключением площади), а также исходя из выводов Оценщика о том, что площадь не указывает существенного влияния на стоимости 1 кв.м. объектов, Оценщик приходит к выводу о возможности использования среднего значения цены предложения 1 кв.м. в качестве основы для проведения расчётов при соответствии коэффициента вариации нормативным значениям (как характеристики среднего значения), с последующей корректировкой на торг.

При этом, во избежание возможных ошибок и погрешностей, Оценщик считает необходимым ограничить объём объектов-аналогов, участвующих в расчёте средней величины следующими критериями:

- расположение объекта: 1-й этаж (верхний / наземный уровень);
- площадь объекта: от 9,7 до 18,1 кв.м. ($\pm 30\%$ от площади объекта оценки).

Таким образом для расчётов были отобраны объект-аналоги №№1,4,5,8,14,15 и №18.

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Скорректир. цена предложения 1 кв.м., руб.
1	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	ж/б	удовл.	1	14,0	1 890 000	135 000	135 000
4	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	ж/б	удовл.	1 (наземный уровень)	14,0	1 200 000	85 714	85 714
5	Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А	ж/б	удовл.	1 (наземный уровень)	14,0	1 150 000	82 143	82 143
8	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный жилой комплекс	ж/б	удовл.	1	14,0	1 300 000	92 857	92 857
14	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина,	ж/б	удовл.	1	15,0	1 250 000	83 333	83 333

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Скорректированная цена предложения 1 кв.м., руб.
	1А							
15	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	ж/б	удовл.	1	13,9	1 250 000	89 928	89 928
18	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А	ж/б	удовл.	1	17,5	1 600 000	91 429	91 429
Минимальное значение:							82 143	82 143
Максимальное значение:							135 000	92 857
Среднее простое значение:							94 343	87 567
Среднее взвешенное значение:							94 141	87 670
Коэффициент вариации:							19%	5%

Цены предложений 1 кв.м. по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равному 19%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) среднего значения.

Однако при этом Оценщиком установлено наличие значений цен предложений 1 кв.м., которые существенно отличаются от остальных цен предложений 1 кв.м. объектов-аналогов, и могут значительно искажать действительную рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с вышесказанным, Оценщиком было принято решение исключить из расчетов объект-аналог №1 как максимально отличающийся по цене предложения объект. В результате значение коэффициента вариации снизилось с 19% до 5%, что свидетельствует о том, что выборка стала ещё более однородной, а значение средней – значимей (достоверней).

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение (машино-место), назначение: нежилое, общей площадью 13,9 кв.м., этаж №1, кадастровый №50:10:0010121:3682, расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Горшина, стр.1А, помещ.51
Среднее значение цены предложения 1 кв.м., руб.	87 567
Цена предложения объекта оценки, руб.	1 217 181,30
Корректировка на торг	0,941
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 145 367,60
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	1 145 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

1 145 000 (Один миллион сто сорок пять тысяч) рублей.

8.4.3. Доходный подход

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

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

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

1 145 000 (Один миллион сто сорок пять тысяч) рублей.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные материалы:

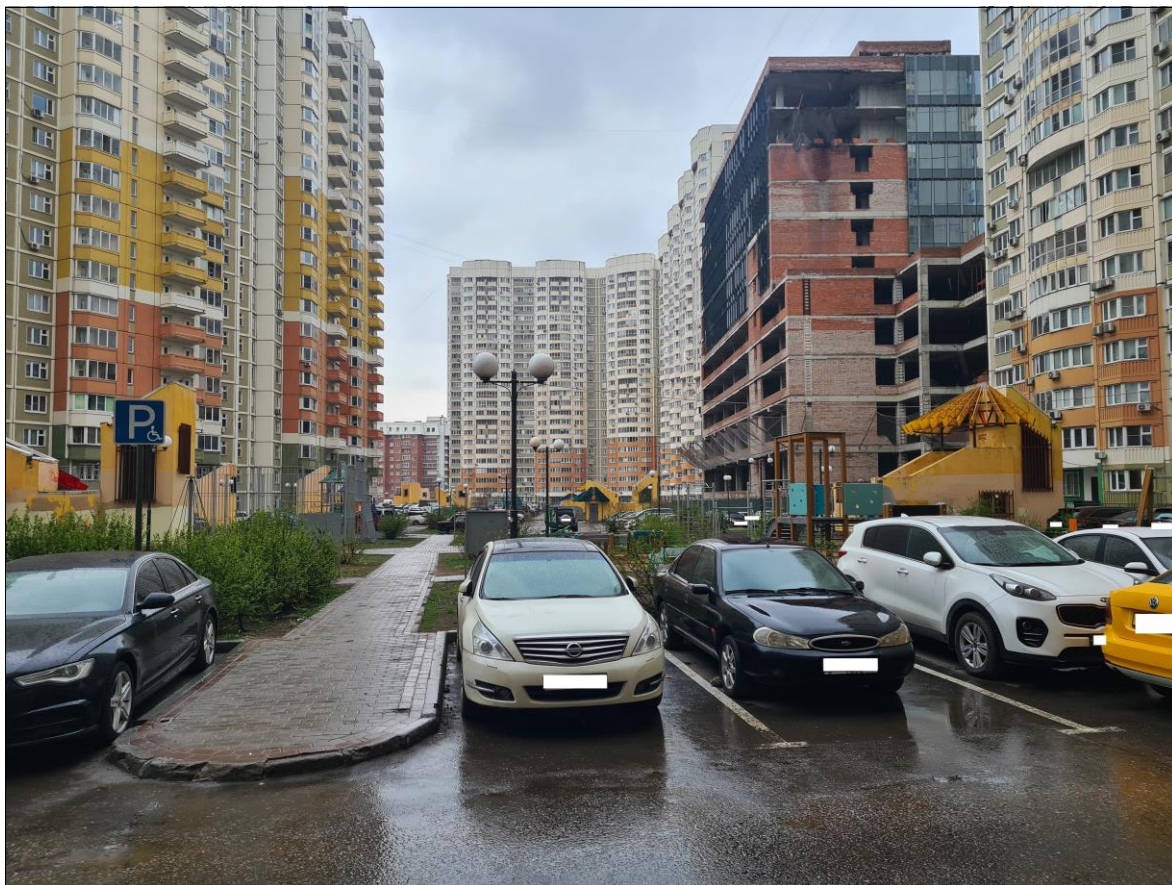
1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I-II.
2. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки «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 машин и оборудования» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 2.01-2008).
13. иные.

Прочие:

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

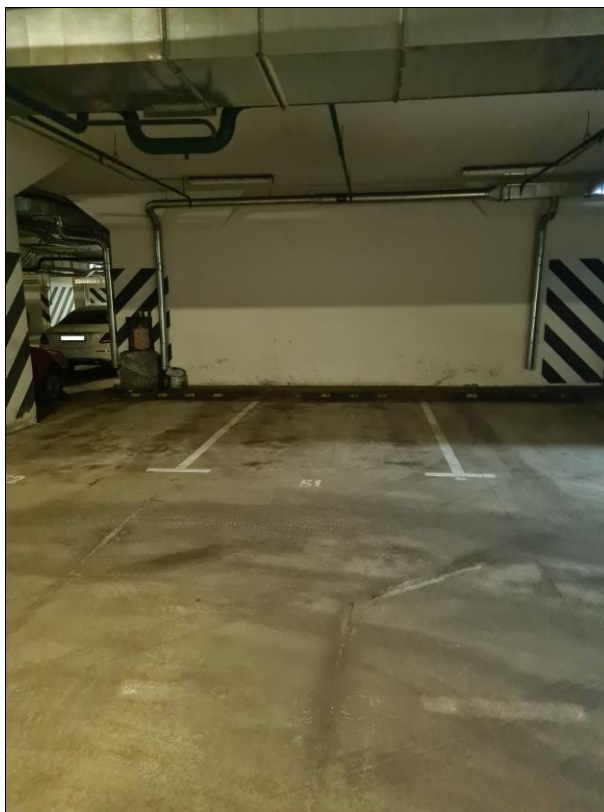
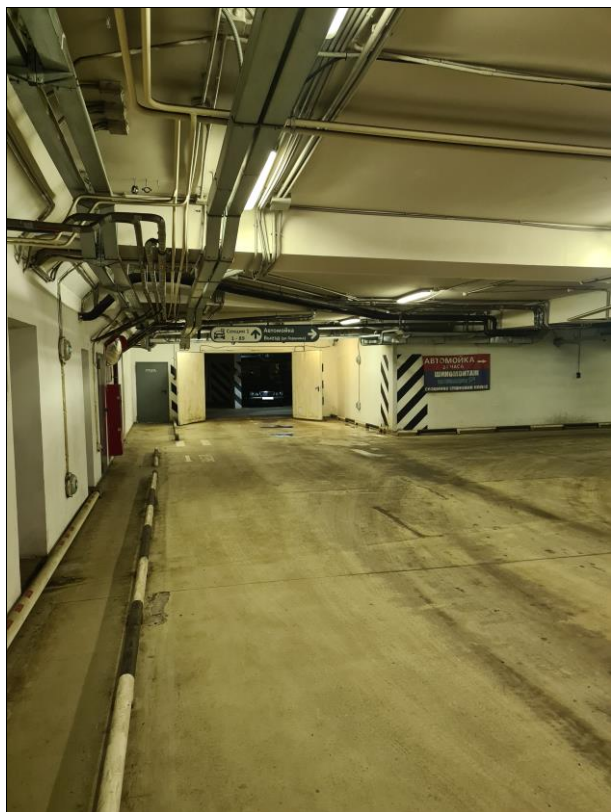
ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта(-ов) оценки (предоставлены Заказчиком)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»





Документы на объект(-ы) оценки



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.04.2026, поступившего на рассмотрение 08.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47901858			
Кадастровый номер: 50:10:0010121:3682			
Номер кадастрового квартала: 50:10:0010121			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.10.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Московская область, г.Химки, ул. Горшина, стр.1А, пом.51			
Площадь: 13.9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 154644.03			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:10:0010121:3197			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: Ермошкина Мария Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 05.08.2015			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979800552191040001978443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 2

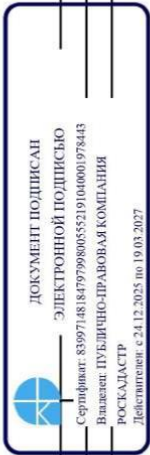
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47901858			
Кадастровый номер: 50:10:0010121:3682			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Семченко Евгений Владимирович		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 830971481847979800552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	инициалы, фамилия
		РОССТАНДАРТ	
		Действителен с 24.12.2025 по 10.03.2027	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47901858			
Кадастровый номер: 50:10:0010121:3682			
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 50:10:0010121:3682-50/117/2026-6 02.04.2026 09:43:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47901858			
Кадастровый номер: 50:10:0010121:3682			
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			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 839971481847979800552191040001978443		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСКДАСТР		Действителен с 24.12.2025 по 10.03.2027	

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.04.2026г. № КУВН-001/2026-47901858			
Кадастровый номер: 50:10:0010121:3682			
Номер этажа (этажей): 1			

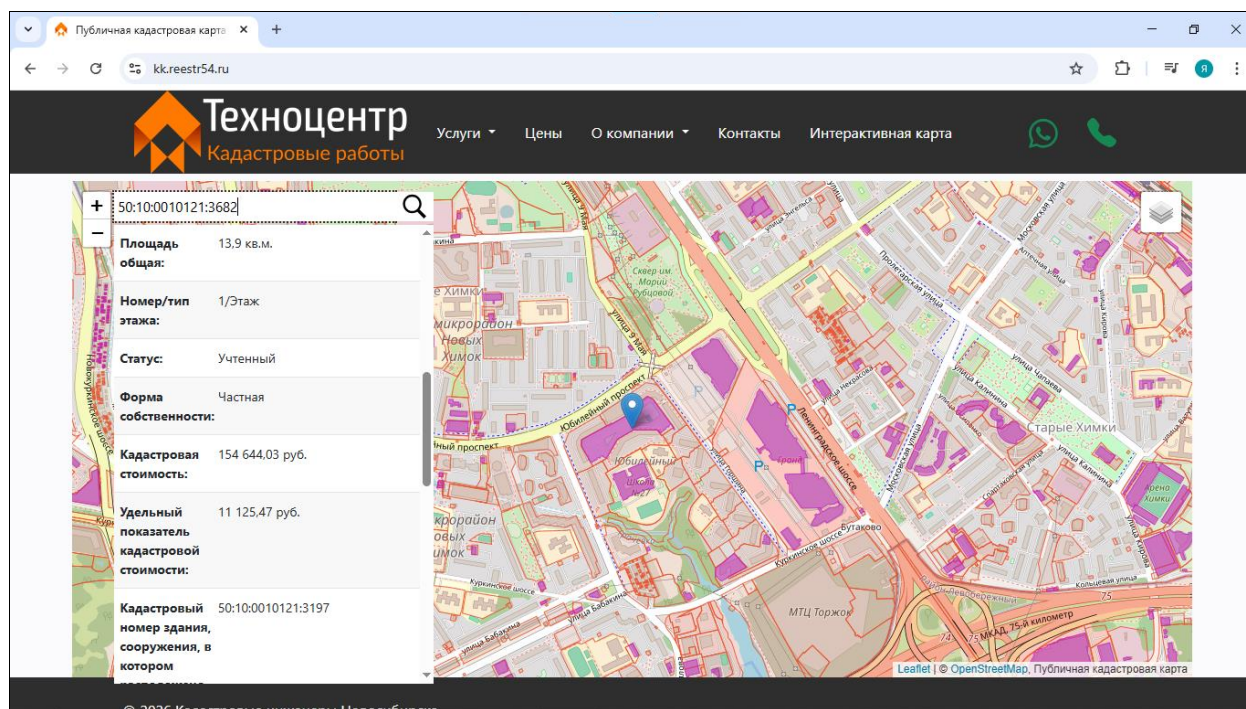
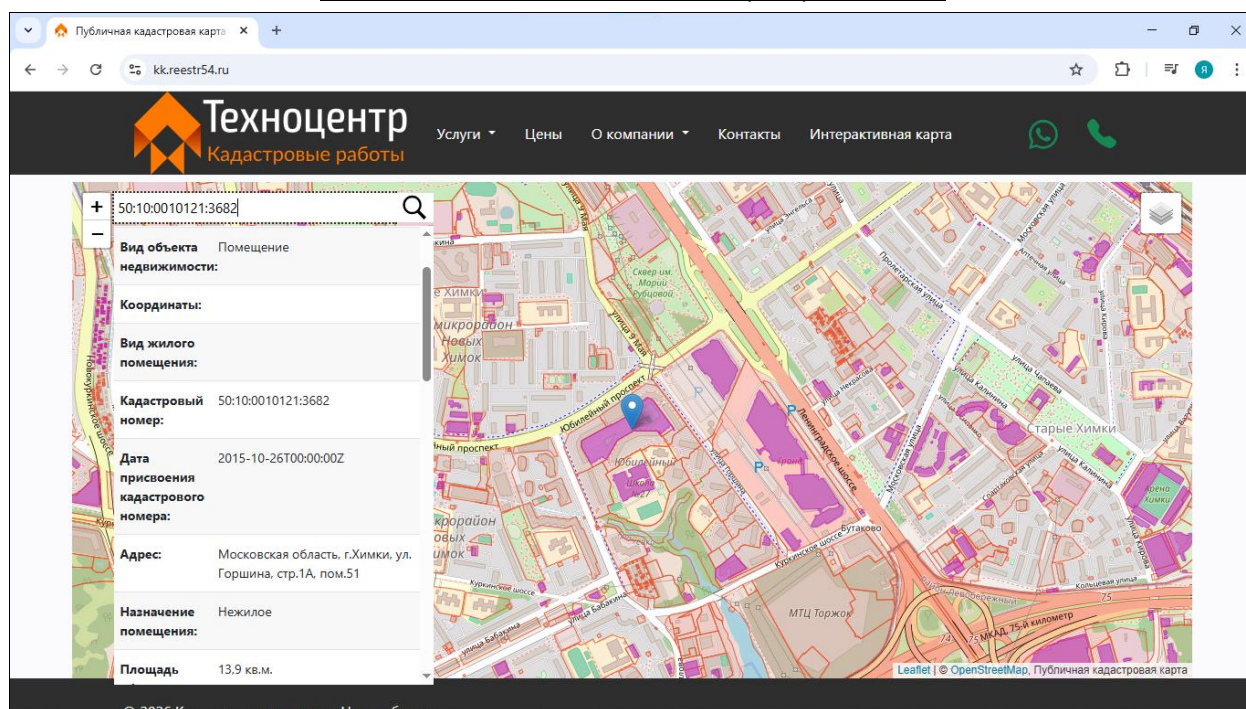


Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

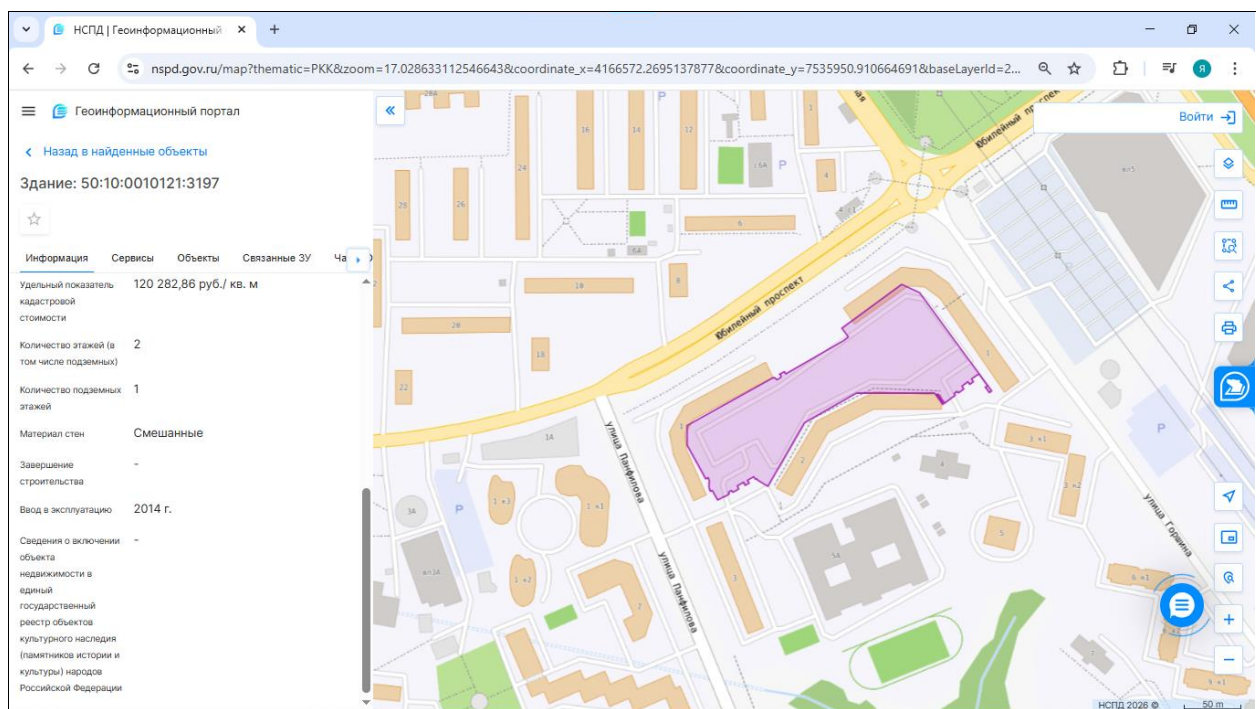
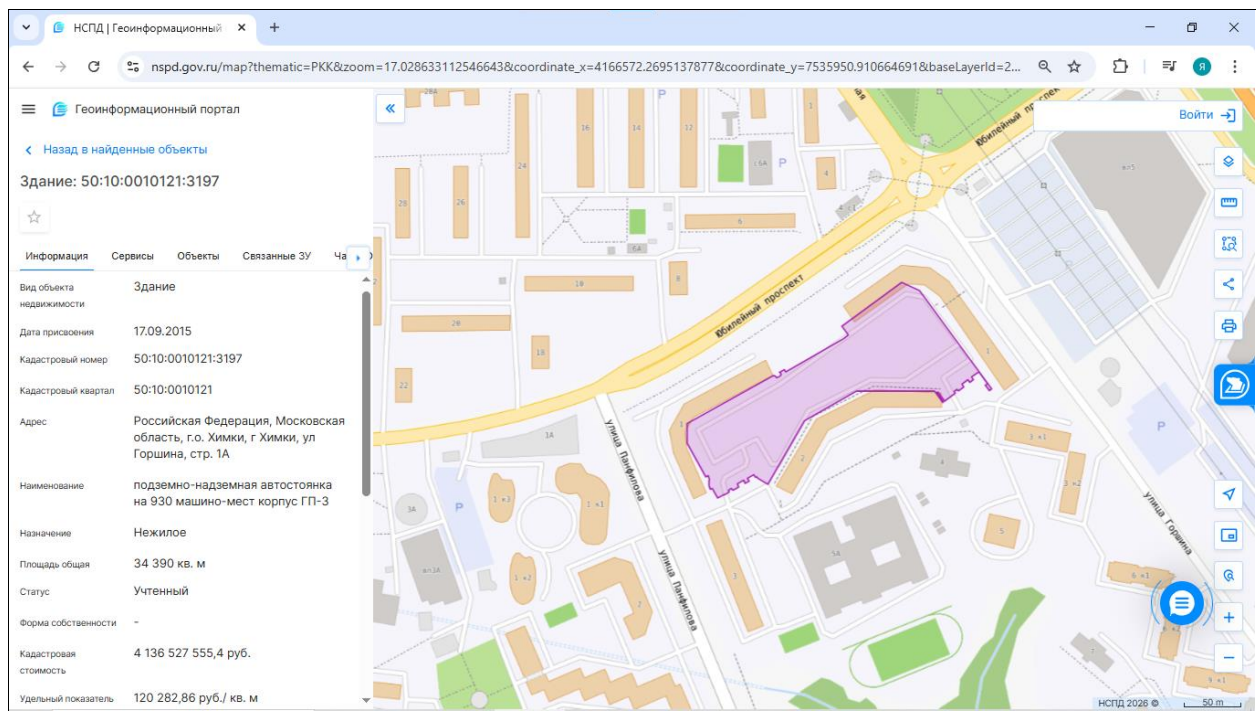
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

Иные данные об объекте(-ах) оценки



Источник: <https://kk.reestr54.ru/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

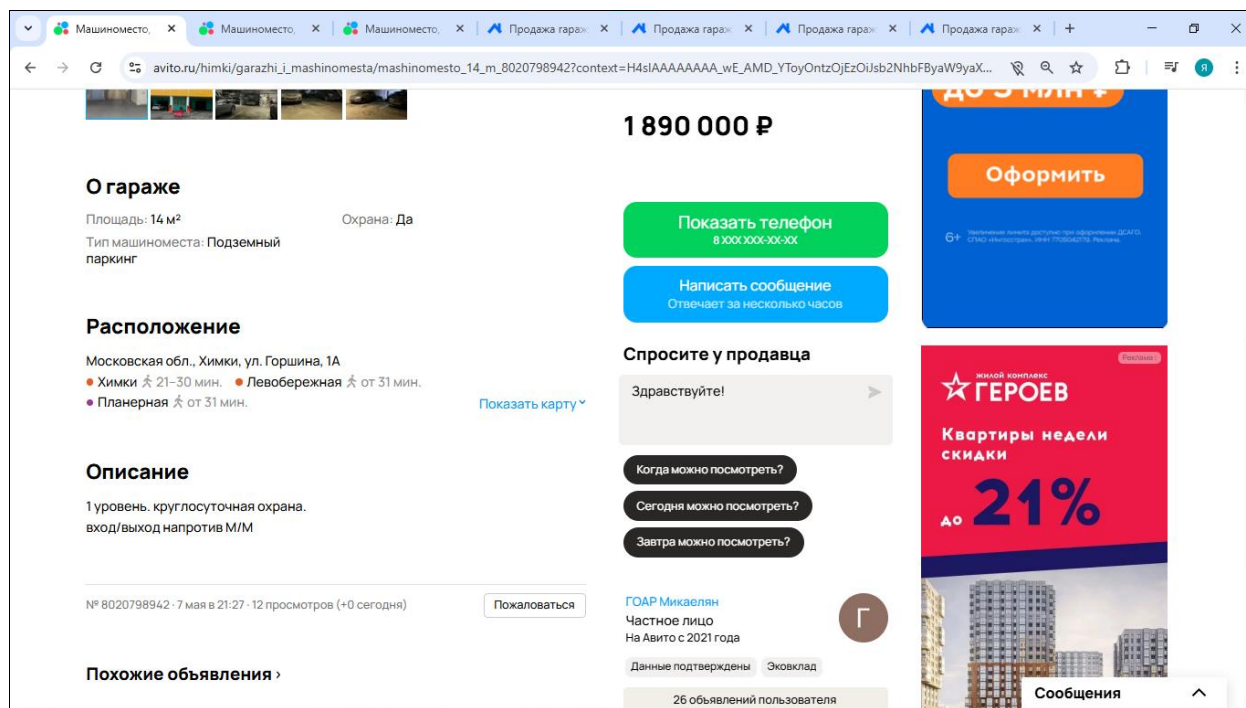
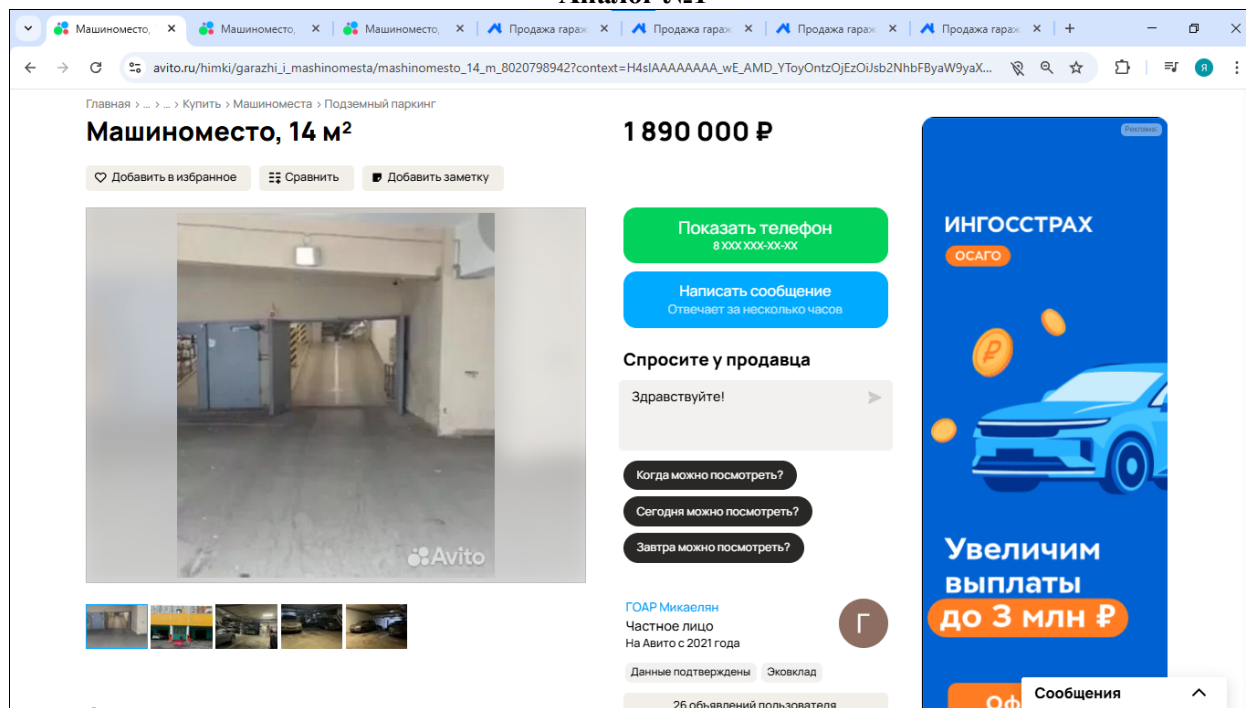


Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.028633112546643&coordinate_x=4166572.2695137877&coordinate_y=7535950.910664691&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=446953277%2C36369%2C50%3A10%3A0010121%3A3197

Аналоги, используемые для анализа рынка и проведения расчетов

Аналог №1



Источник:

https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8020798942?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhBbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSQVNlBZF14ZDRGVWNtT3BjIjt9OojEYj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №4

avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7851269673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaX...

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Многоуровневый паркинг

Машиноместо, 14 м²

1 200 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство
недвижимости ФРИДОМ

Агентство · в сети
Подписаться

moskvaraly.ru

СТРОИТ МОСКВА

Квартиры рядом с метро
Сдаем вовремя

Сообщения

avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7851269673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaX...

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

Расположение

Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А

- Химки ⚡ 21-30 мин.
- Левобережная ⚡ от 31 мин.
- Планерная ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продается удобное машиноместо на первом этаже (наземный уровень) паркинга г.Химки, ул.Горшина, д. 1А.

Выезд со стороны ул.Горшина, второй ряд, недалеко от въезда.

Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, отопление, вентиляция, пожарная сигнализация - все для комфортной и безопасной стоянки автомобиля.

На территории автомойка, шиномонтаж, хранение колес.

Возможна краткосрочная аренда.

№ 7851269673 · 4 мая в 10:02 · 512 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство
недвижимости ФРИДОМ

Агентство · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр

61 объект в работе

13 лет на Авито

SHIFT

КВАРТИРЫ У НЕСКУЧНОГО САДА

SHIFT - премиальный проект

Стартовали продажи новых корпусов

Подробнее Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7851269673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSQVN BZF14ZDRGVWNtT3BjIjt9OojEYj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №5

Машиноместо, 14 м² 1 150 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Нарек
Частное лицо
На Авито с 2025 года

Подписаться на продавца

Хамовники

ОФИСНЫЙ
ОСОБНЯК
НА САВВИНСКОЙ
НАБЕРЕЖНОЙ

6 500 Сообщения

1 150 000 ₽

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Нарек
Частное лицо
На Авито с 2025 года

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да

Тип машинного места: Подземный паркинг

Расположение

Московская обл., Химки, ул. Горшина, 1А

Химки 16-20 мин. Левобережная от 31 мин. Планерная от 31 мин.

Показать карту

Описание

1 уровень, круглосуточная охрана, вход/выход напротив М/М

№ 7992905942 - 22 апреля в 16:32 - 647 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

6 500 м² ПРОДАЖА ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

РЕКЛАМА, РЕКЛАМОДАТЕЛЬ ООО «ПРОСМОТР», Д/У ЭПРД КОМПАНИИ «УНИСОН»

Контур

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7992905942?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSQVN_BZFI4ZDRGVWNtT3BjIj9OojEYj8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №8

Машинное место: x Машинное место: x Машинное место: x Продажа гара: x Продажа гара: x Продажа гара: x Продажа гара: x +

khimki.cian.ru/sale/commercial/311097016/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.42KVqXoRbpc.hws-U6-ElwnwBSq4...

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа гаражей в Химках > Юбилейный ЖК > Куриновское шоссе > Ленинградское шоссе > Новые Химки

Обновлено: 20 мар, 10:37 583 просмотра, нет за сегодня

Продается машиноместо, 14 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный жилой комплекс. На карте

Ленинградское шоссе 1 км от МКАД Куриновское шоссе 3 км от МКАД

Химки 24 мин. Беломорская 8 мин. Планерная 9 мин.

Показать телефон



1 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 261 000 ₽

Цена за метр 92 857 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК ID 104663452

ЖК Химки Тайм

Ключи в 2026 году. Квартиры с отделкой от 7,9 млн рублей. 9 минут пешком до МЦД-3

ГРАД

Машинное место: x Машинное место: x Машинное место: x Продажа гара: x Продажа гара: x Продажа гара: x Продажа гара: x +

khimki.cian.ru/sale/commercial/311097016/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.42KVqXoRbpc.hws-U6-ElwnwBSq4...

Фото

Площадь 14 м² Парковка Подземная Тип Машинное место

Продается паркинг, 1-ый уровень, рядом со входом, очень удобное место, чистое, сухое. Горшина 1, Панфилова 1, Горшина 1а. Въезд со стороны Панфилова

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?



1 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 261 000 ₽

Цена за метр 92 857 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК ID 104663452

ЖК Химки Тайм

Ключи в 2026 году. Квартиры с отделкой от 7,9 млн рублей. 9 минут пешком до МЦД-3

ГРАД



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	14 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

Похожие рядом Инфраструктура

Гараж Шара-Бара Пролетарский

1 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 261 000 ₽

Цена за метр 92 857 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 104663452

ЖК Химки Тайм
Ключи в 2026 году. Квартиры с отделкой от 7,9 млн рублей. 9 минут пешком до МЦД-3

ГРАД

Источник:

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/311097016/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.4ZKVqXoRbpc.hws-U6-EIwnwBSq4QqMHOodnF0yoy5XsVvooNAtuauJ988HO-Ms42sRnL0DwMSnN85P5tXPGcsaWyHkbn8DfYa83y1P7uU04VWMBfA>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналоги №14 и №15

Машиноместо, x Машиноместо, x Машиноместо, x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x +

khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKwJiA_GzX_Y9hHdk4cpRosw...

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа гаражей в Химках > Куркинское шоссе > Ленинградское шоссе > Новые Химки > метро Химки > улица Горшина

Обновлено: 17 окт, 06:02 523 просмотра, 1 за сегодня

Продается машиноместо, 14 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А [На карте](#)
/А Ленинградское шоссе 1 км от МКАД /А Куркинское шоссе 4 км от МКАД
D3 Химки 23 мин. Беломорская 8 мин. Планерная 9 мин.

Пожаловаться



1 200 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)
Например, 1 164 000 ₽ >
Цена за метр 85 714 ₽/м²
[Показать телефон](#)
[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 47321253

ЖК «1-й Ясеневский»
Скидки до 21% на квартиры в Москве!
Ключи в 2026 году. 9 мин. пешком до метро [Писк](#)

Машиноместо, x Машиноместо, x Машиноместо, x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x +

khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrlabvKwJiA_GzX_Y9hHdk4cpRosw...

3 фото



Площадь 14 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

2 места смежные на минус 1 этаже 13,6 и 14,4 м (Горшина) Фотография 1
2 места смежные на 1 этаже 15 и 13,9 м (Центр паркинга) Фотография 2
1 место на минус 1 этаже 14,4 м (Панфилова) Фотография 3
1 место на минус 1 этаже 14,4 м (Панфилова)
Стоимость одного 1 250 000. Два места за 2 400 000.

Напишите автору
[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)
или узнайте подробности по телефону
[Показать контакты](#)



1 200 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)
Например, 1 164 000 ₽ >
Цена за метр 85 714 ₽/м²
[Показать телефон](#)
[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 47321253

ЖК «1-й Ясеневский»
Скидки до 21% на квартиры в Москве!
Ключи в 2026 году. 9 мин. пешком до метро [Писк](#)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Машиноместо, 14 м²

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	14 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

1 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 164 000 ₽

Цена за метр 85 714 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 47321253

ЖК «1-й Ясневский»
Скидки до 21% на квартиры в Москве!
Ключи в 2026 году. 9 мин. пешком до метро

Источник:

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317952232/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.zrIabvKuJiA_GzX_Y9hHdk4cpRoswbUyeUBzhyaWwf7OL8v9GYzMGEp2es2IZ6foaD42HHU0KtK2VLhC6uCX4kSdHY8BAPAUJxRC63xoD1J_18nFQ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №18

Машинместо, x Машинместо, x Машинместо, x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x

khimki.cian.ru/sale/commercial/317387557/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.mGL2ylcGZ4Y.Kvij8cHGU4wK8Fpy...

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа гаражей в Химках > Куркинское шоссе > Ленинградское шоссе > Новые Химки > метро Химки > улица Горшина

Обновлено: 10 июн, 12:33 161 просмотр, нет за сегодня

Продается машиноместо, 17,5 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Горшина, 1А [На карте](#)

А Ленинградское шоссе 1 км от МКАД Куркинское шоссе 4 км от МКАД

Д Химки 23 мин. М Беломорская 8 мин. М Планерная 9 мин.

Нет фото

Площадь 17,5 м² Парковка Многоуровневая Тип Машиноместо

Большое машиноместо в гаражном комплексе.
17,5м2
Отопление, электричество, охрана
Удобный 1 этаж

1 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 ₽

Цена за метр 91 429 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 53723582

ЖК «Симоновский Вал»
Бизнес+ в центре от 487 руб. за кв. м.
Купите сейчас, платите с мая 2028

фск

Машинместо, x Машинместо, x Машинместо, x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x Продажа гараж x

khimki.cian.ru/sale/commercial/317387557/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.mGL2ylcGZ4Y.Kvij8cHGU4wK8Fpy...

Фотографии (0) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Машиноместо, 17,5 м²

Удобный 1 этаж

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Об объекте

1 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 ₽

Цена за метр 91 429 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 53723582

ЖК «Симоновский Вал»
Бизнес+ в центре от 487 руб. за кв. м.
Купите сейчас, платите с мая 2028

фск

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Машиноместо, 17,5 м²

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	17,5 м²
Парковка	Многоуровневая
Тип сделки	Свободная продажа

Похожие рядом Инфраструктура

1 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 ₽

Цена за метр 91 429 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 53723582

ЖК «Симоновский Вал»

Бизнес+ в центре от 487 руб. за кв. м.
Купите сейчас, платите с мая 2028

Источник:

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/317387557/?mlSearchSessionGuid=e99d46a5e1c056a8a7f055950e3e3474&context=4.mGL2yIcGZ4Y.Kwj8cHGU4wK8FpyHUpi3Sviz353gaBPvaHDAwcHbM9WZAD6rdiWrqOMR-z5if0Cqyl-3W_ZJD2RJdGGmonfWf-MCZ41MuC8YhqDAw

Иные данные, необходимые для проведения расчетов



СПРАВОЧНИК ОЦЕНИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,7%	14,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,3%	5,4%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7%	15,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,1%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,7%	4,3%	13,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	8,3%	5,0%	11,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,2%	5,5%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	7,2%	16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,5%	5,4%	11,7%

502

«Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.502, таб.476)

Документы Оценщика(-ов)

		САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ		http://sroarmo.ru	
					
		@sroarmo		@sroarmo	
		+ SroarmoRus		NP ARMO	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ					
Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002					
			Рябинина Юлия Владимировна		
			ИНН 760414279114		
НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА 3438-24			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.		
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		
					



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046084-2

« 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Рябининой Юлии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор


А.С. Бункин

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

АО «УНИСОН», Москва, 2021 г., - 6 л., Т3 № 672

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»



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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ ПОО - 4000680845 от 25.03.2026 г.**

Предыдущий полис № ПОО - 4000442887 от 11.03.2026 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		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	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 является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
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	
По страхованию финансовых рисков	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.).	120,00	
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. 01.04.2026 г. до 24 ч. 00 мин. 31.03.2027 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно, до 31.03.2026 г. ☐ 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 Страхователем стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) 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, приведшие 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.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 25.03.2026 г., являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.



Рябинина Юлия Владимировна

Представитель АО «Зетта Страхование»:



Директор агентства в г. Ярославле
Белевич К.А.
Договор страхования №35 от 26.01.2026 г.

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 ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**

№ ПОО - 4000650808 от 02.02.2026 г.
Предыдущий полис № ПОО - 4000419340 от 02.02.2025 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.63, оф.1	
Фактический адрес:		150035, г.Ярославль, ул.Большая Октябрьская, д.63, оф.1	
Серия и номер свидетельства ОГРН:		Номер ОГРН: 1027600985059	ИНН: 760401001
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:		10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,08%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		8 000 руб. 00 коп. (Восемь тысяч рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		Не установлены	
По одному страховому случаю:		10 000 000 руб.	
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. 04.02.2026 г. до 24 ч. 00 мин. 03.02.2027 г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		☒ Единовременно ☐ 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 выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.
- 9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).
- 9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

В настоящем документе пропущено, пронумеровано
и скреплено печатью
61 (Метртрейл Огас) страниц (вкл.)
Директор
ООО «Унисон»

В. Н. Асоев
Асоев В. Н.

