

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА: ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2,5 КВ.М,
ВХОДЯЩАЯ В СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ГОРОД
МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОСТАНКИНСКИЙ,
ПРОСПЕКТ МИРА, ДОМ 95, ЭТАЖ 3**

Порядковый номер отчета 22/08-250ц

Дата оценки: 01 сентября 2025 года

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Мегапрофстиль»

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик
Подколзин Олег Александрович

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец **г. МОСКВА,**
2025 Подколзин Олег Александрович

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. Сведения о Заказчике	9
3.2. Сведения о частнопрактикующем Оценщике	9
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта организациях и специалистах:	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	11
4.1. Заявление о соответствии	11
4.2. Общие допущения и ограничивающие условия	11
4.3. Допущения и ограничивающие условия, относящиеся к объекту оценки	12
4.4. Общие термины и определения, обязательные к применению	13
4.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	17
4.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
4.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	18
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
5.1. Перечень документов, полученных от Заказчика, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	20
5.2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	20
5.3. Анализ достаточности и достоверности информации	20
5.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая права на объект оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	21
5.4.1. Анализ местоположения объекта оценки	26
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
6.1. Общеполитическая обстановка	30
6.2. Социально-экономическая обстановка	30
6.2.1 О текущей ситуации в российской экономике	30
6.2.2 Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	34
6.3. Экологические обстоятельства	41
6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	42
6.5. Анализ рынка объекта оценки, включая информацию о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании и анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43
6.5.1. Рынок коммерческой недвижимости Московской области	43
6.5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования с указанием интервала значения цен	48
6.5.3. Информация по ценообразующим факторам, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости и использовавшимся при определении стоимости с приведением интервалов значений этих факторов	50
6.6. Другие обстоятельства	52
6.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости	52

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
7.1. Общая методология оценки	54
7.2. Методология оценки объектов недвижимого имущества	55
7.3. Выбор подходов к оценке объектов	58
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ	61
8.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	61
8.2. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	71
9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	75
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	76
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	77
Приложение 1. Документы Заказчика	77
Приложение 2. Источники информации	93
Приложение 3. Документы Оценщика	101

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является договор на выполнение работ № 22/08-250ц от 28 августа 2025 г., заключенный между **Общество с ограниченной ответственностью «Мегапрофстиль»** именуемым в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и Частнопрактикующим оценщиком Подколзиным Олегом Александровичем, действующим на основании ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и уведомления ИФНС № 34 по г. Москве от 12.10.2020 № 573911185, именуемым в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Характеристики
Объект оценки	Объект недвижимого имущества: часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Владелец прав	Общество с ограниченной ответственностью «ХИЛЛ-СИТИ»
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Ограничения, связанные с оцениваемыми правами - не учитываются
Вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, признанный наиболее эффективным	В соответствии с заданием на оценки, по текущему виду использования, как помещение вспомогательного назначения административно-офисной недвижимости

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

Объект	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Объект недвижимого имущества: часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3	Обоснованно не применялся	751 825	Обоснованно не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки¹

Результаты анализа предоставленной Заказчиком и полученной из внешних источников информации и проведенные расчеты, позволяют сделать выводы о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности на часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3, по состоянию на 01 сентября 2025 года составляет, округленно:

752 000 (Семьсот пятьдесят две тысячи) **руб.**²

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например: финансовые условия, условия перехода контроля над объектом и т.д.), округление полученного результата и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

¹ Итоговая стоимость определена с учетом округлений, см. раздел 8.1.2 «Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки»

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, может быть использован только в целях, установленных Заданием на оценку.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке является Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 4 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.

Результаты расчетов, проведенные согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, указанным в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующими Стандартами оценки, а так же иными нормативно-правовыми актами признаются достоверными и рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Дата составления отчета: **01 сентября 2025 г.**

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Нижеуказанная информация приведена в редакции Задания на оценку (Приложение №1 к Договору № 22/08-25Оц от 28 августа 2025 г. на проведение оценки):

Объект оценки	часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения, связанные с оцениваемыми правами - не учитываются
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки, отражены в следующих документах: – технический паспорт по состоянию на 29.12.2020
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей купли-продажи
Законодательная основа проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях экспозиции подобных объектов на рынке; 3. Участники сделки – идентифицированные лица; 4. Дата оценки – по состоянию на дату составления отчета; 5. Предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	на дату составления отчета
Специальные допущения	Оценка проводится исходя из допущения о выделении площади размером 2,5 кв.м. из состава общей площади помещения мест общего; Оценка проводится исходя из допущения оформленности прав собственности на выделенную площадь; Оценка объекта оценки проводится в состоянии «до объединения с соседними помещениями»
Иные существенные допущения и ограничения оценки	1. Результаты оценки достоверны только для цели, указанной в Задании на оценку. 2. Оценка выполняется на основании предоставленной Заказчиком информации, с предоставлением письма о достоверности документов и информации. 3. Все исходные данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком считаются достоверными и исчерпывающими. 4. Юридическая экспертиза прав Заказчика оценщиком не проводится. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы по рассмотрению прав собственности 5. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. 6. Оценщик не дает никаких гарантий и обязательств по поводу отсутствия нарушений действующего законодательства в документах, предоставленных владельцем – Заказчиком объекта оценки. 7. Оценщик не несет ответственности за возможную, но не предоставленную Заказчиком информацию или документацию, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за предоставление такой документации и информации несет Заказчик. 8. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации, проверка которой им не проводилась. 9. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

	<p>экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений.</p> <p>10. Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны ряда государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.</p> <p>Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.</p> <p>Расчеты выполняются на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.</p> <p>11. Допущения и ограничения помимо отраженных в Задании на оценку, могут формулироваться Оценщиком в отчете об оценке исходя из поставленной цели оценки, а также специфики Объекта оценки;</p> <p>12. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности</p> <p>13. Отчет об оценке объекта оценки должен содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки, но не может являться гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, полученной в результате оценки</p>
Ограничения оценки	Точные количественно-качественные характеристик мест общего пользования, а так же выписка из ЕГРН на данное помещение Заказчиком не предоставлены. Оценка проводится в условиях ограниченного объема информации
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>Отчет об оценке не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</p>
Форма представления итоговой стоимости	<p>Стоимость объекта оценки указывается как фиксированное значение с определением интервала, не являющегося результатом оценки</p> <p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется с учетом округлений до целых тысяч, по правилам математического округления</p>
Форма предоставления Отчета	Отчет об Оценке, оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и предоставляется в двух оригинальных экземплярах в бумажном виде
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Вид стоимости (ФСО № II)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

	<p>оценки от 14.04.2022 № 200;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральному стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, - Стандарты Оценки НП СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.01-2.06 и ОСТ ДСО 3.01), Кодекс этики ДСО
--	---

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Параметр	Характеристика
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Мегапрофстиль»
Краткое наименование:	ООО «Мегапрофстиль»
ОГРН/Дата присвоения ОГРН	5167746237148 от 20.10.2016
ИНН/КПП	7725336949/771601001
Адрес местонахождения:	129337 Город Москва, ул. Красная сосна д. 2 к. 1 строение 1 помещ. II комната 34

3.2. Сведения о частнопрактикующем Оценка

Показатель	Характеристика
Фамилия Имя Отчество	Подколзин Олег Александрович
Место нахождения Оценка	г. Москва, ул. Мнёвники, д.7, корп.1, кв.29
Номер контактного телефона	+7(916) 626-49-79
Почтовый адрес	Совпадает с адресом местонахождения
Адрес электронной почты оценщика	podkolzin_o@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ³ (119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 205), за регистрационным № 0438 от 05 декабря 2011 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 007582 от 29.06.2007 г. Регистрационный № 118/2007, выдан НОУ ВПО «Институт профессиональной оценки» Свидетельство о повышении квалификации: регистрационный номер 0378, г. Москва, 2011 г. Выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 09.08.2024 г. № 042998-1
Сведения о страховании гражданской ответственности	- полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № ПОО-4000422052/272 от 23.01.2025 г. в АО «Зетта Страхование». Срок действия с 09.02.2025 по 08.02.2026. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб. - договор (полис) страхования ответственности оценщика ООО «СК «Согласие» от 11.03.2025 № 0080404-0573803/25 ОО. Срок действия с 13.03.2025 по 12.03.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	С 09 ноября 2006
Сведения о регистрации в качестве Частнопрактикующего оценщика	https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/present_new/cc_sro_reestr!/ut/p/z1/jY69DsIwDAYfyXYa0a4OPwZSQJTUtFIQpioCCgPi-YkqFoYWvFm603cQoIUwxFfq4zPdH3jNfxCWZ6QtE2tIK1cb9MKVMU4IucNpBMTTrNS01WffUIu_YUkGCeCQI_gzwOhPHGP2w_cEgIsG7w-bZsW1ytAHmEv8NdLlyHIyUhQ8bk2LyV3ehGrfIQ!!/p0/IZ7_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG10G2=CZ6_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG1004=LA0=Espf_ActionName!spf_ActionListener=spf_strutsAction!QCB2fperson_view.do=?id=711376&sroId=&excluded=false&filterName=personFilter#Z7_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG10G2
Сведения о независимости оценщика	Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: <ul style="list-style-type: none"> оценка объекта оценки проводится оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве; в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является акционером (участником, членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; при проведении оценки не было вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

3 Некоммерческое партнёрство СРО «Деловой Союз Оценщиков» включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 25 февраля 2011 г. за № 0012, выписка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 25 февраля 2011 г.

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:36

Серийный номер
срок действия

СС8ЕF44B4BAC390ABCAE35817B74A1B0160BE425
13.10.2024 - 14.10.2025

3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта организациях и специалистах:

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

4.1. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, принятых Оценщиком и являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиками с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
6. Образование подписавшего Отчета оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
7. Оценка проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки действующими на дату заключения договора на оценку, а так же требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков», действующими на дату заключения договора на оценку.

4.2. Общие допущения и ограничивающие условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в соответствии с указанными в нем целями.
2. Выдержки из Отчёта не могут копироваться и использоваться по иному назначению, чем Отчет, без письменного согласия Оценщика.
3. Заказчик заранее обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих лиц к Оценщикам вследствие легального использования результатов настоящего исследования.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
5. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.
6. Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчёта в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
7. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Понятие рыночной стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, что связано со следующим:
 - 1). Рыночная и/или иная стоимость имеет вероятностную природу.
 - 2). В силу вероятностной природы рыночной и/или иной стоимости результат её оценки имеет вероятностный характер.

3). Вероятностный характер результата оценки рыночной и/или иной стоимости заключается в вероятности истинности мнения оценщика, выраженного в виде результата оценки. Эта вероятность не имеет конкретного численного выражения, но предполагается, что если оценщик

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

серийный номер

срок действия

Подколзин Олег Александрович

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

13.10.2024 - 14.10.2025

выразил своё мнение, то вероятность его истинности предполагается большей, чем 0,50 (преобладание вероятности истинности мнения над вероятностью ложности мнения).

4). Соответственно, выражая своё мнение в виде результата оценки, Оценщик так же утверждает, что вероятность истинности любого иного мнения о рыночной и/или иной стоимости, меньше, чем вероятность истинности мнения, высказанного им, то есть меньше, чем 0,50. Таким образом, мнение Оценщика является наиболее вероятным из всех возможных альтернативных мнений.

5). Вероятностный характер результата оценки рыночной и/или иной стоимости никоим образом не связан с объективной, физической, частотной вероятностью наступления события гипотетической сделки купли – продажи с ценой, равной рыночной стоимости.

6). Вероятность истинности результата оценки подтверждается обоснованностью (доказанностью) и достоверностью результата оценки.

9. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением оценщика, в связи с чем Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки стоимости Объекта.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Указанная в данном Отчете стоимость определяется в целях указанных в Задании на оценки, и не может использоваться для каких-либо иных целей.

11. Нумерация страниц отчета может быть как на одной, так и на двух сторонах листа. Количество прошитых и скрепленных страниц (листов) соответствует номеру, указанному на последней пронумерованной странице отчета. Титульный лист Отчета не нумеруется.

4.3. Допущения и ограничивающие условия, относящиеся к объекту оценки

1. Для решения поставленной задачи в качестве исходных данных использовались интервью с Заказчиком и документальные материалы, содержащие информацию об объекте оценки.

2. Оценка выполнена на основании предоставленной Заказчиком информации. В отчете содержатся копии документов, предоставленных Заказчиком, а также письмо-представление, содержащее перечень документов и материалов, переданных для проведения оценки, подтверждающее, что предоставленная информация соответствует известным фактам, а копии соответствуют оригиналам и достоверны. Документы, предоставленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика в течение срока, установленного Федеральным законом от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, как предоставленные Заказчиком, так и полученные из внешних источников и третьих лиц считаются достоверными, а источники надежными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтверждённое Заказчиком документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчёте

5. Оценщик не дает никаких гарантий и обязательств по поводу отсутствия нарушений действующего законодательства в документах, предоставленных Заказчиком объекта оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несёт Заказчик.

6. Оценщик не несет ответственности за возможную, но не предоставленную Заказчиком информацию или документацию, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за предоставление такой документации и информации несет Заказчик. В случае предоставления Заказчиком документально подтвержденной дополнительной информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право внести корректировки в расчёт и изменить итоговое значение определённой стоимости.

7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

8. Экологические загрязнения в процессе оценки не выявлены. В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений.

9. Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны ряда государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

Расчеты выполняются на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.

10. Осмотр объекта оценки не проводился, т.к. функциональное назначение оцениваемого помещения изменено. Фото- и видеоматериалы, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Состояние и отделка объекта оценки принимается в соответствии с состоянием помещения с кадастровым номер в целом из которого образован объект оценки «до объединения с соседними помещениями». Не проведение осмотра не влияет на стоимость объект оценки.

11. Предполагается переход права собственности на объект оценки в результате сделки купли-продажи. С учетом цели оценки и характера сделки, а так же правообладателя помещения из которого образован объект оценки, предпосылки о конкретных участниках сделки, являются рыночными предпосылками.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

13. Любые изменения в исходных данных и исходных условиях, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчета.

14. Результаты пересчёта математических вычислений, приведённых в таблицах настоящего отчета, могут отличаться от полученных Оценщиком результатов, по причине округлений. Все расчётные финансовые величины в оценочном отчете выражены в рублях и арифметически округлены до целых значений.

15. Расчеты произведены в программе MS Excel. Расчеты производились без округления в процессе расчетов. В отчете приведены данные с округлением, с тем количеством значащих цифр, которые предполагают удобство прочтения материала. При проверке расчетов с листа возможны отклонения от значений в отчете в последней значащей цифре расчетной величины. При выводе итоговой стоимости Оценщик округляет полученное значение, что нивелирует ошибки округления по тексту. Итоговая стоимость объекта оценки определяется с учетом округлений до целых.

16. Информации, полученная от Заказчика оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников, на основании проведенного анализа данной информации в целях настоящего отчета, по мнению Оценщика признаётся достоверной, надежной, существенной и достаточной.

Специальные допущения

В целях настоящего отчета оценка проводится исходя из допущения о выделении площади размером 2,5 кв.м. из состава общей площади помещения. Оценка проводится исходя из допущения оформленности прав собственности на выделенную площадь, в состоянии «до объединения с соседними помещениями».

Контуры 4. Общие термины и определения, обязательные к применению

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

сериальный номер
срок действия

Подписан Олег Александрович
CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

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.

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 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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно ФСО №7 - *объектами оценки* могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

серийный номер
срок действия

Подколзин Олег Александрович

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Дата оценки (Дата определения стоимости объекта оценки) – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются *следующие виды стоимости*:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов

оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

серийный номер
срок действия

Подколзин Олег Александрович

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К *функциональному износу* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

владетель Подколзин Олег Александрович

СС6E44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки– объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества– цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

4.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

1. При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял действующие на дату оценки Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Общие федеральные стандарты оценки, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утв. приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Использование федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, для данного вида объекта оценки отсутствуют.

3. При оценке выполнялись требования Стандартов Оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.01-2.06 и ОСТ ДСО 3.01, в действующей на дату оценки редакции), Кодекса этики ДСО, существующих принципов и методик проведения оценки, утв. решением Президиума НП СРО «ДСО».

Обязательность применения ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.01-2.06 и ОСТ ДСО 3.01, Кодекса этики ДСО обусловлена членством Оценщика в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков».

4.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность проведения оценки включает в себя выполнение следующих этапов:

Таблица 1. Последовательность этапов проведения оценки

№ этапа	Наименование этапа	Описание процедуры
1.	Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание	Интервьюирование Заказчика относительно объекта оценки. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку
Контур КРИПТО		владелец Подколзин Олег Александрович
Документ подписан электронной подписью 01.09.2025 17:56		серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
		срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

№ этапа	Наименование этапа	Описание процедуры
	законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)	
2.	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Изучается информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости объекта оценки. Анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта Изучается информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. На основе собранной информации с учётом существующих ограничений и типичности использования делается вывод о наилучшем использовании объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
3.	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Описывается последовательность определения стоимости объекта оценки; обосновывается выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; комментируется отказ от использования подхода к оценке следует; Приводится процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты
4.	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Согласовывается результат применения различных подходов и методов оценки. Выводится величина итоговой стоимости объекта оценки
5.	Составление отчета об оценке	Составляется Отчёт об оценке в соответствии со спецификой объекта оценки и нормами действующего законодательства

4.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, анализ НЭИ объекта проводится в два этапа по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, т.е. как свободного, на втором – с учетом улучшений. При этом если стоимость свободной земли при ее НЭИ за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости также при его НЭИ, то результатом анализа является НЭИ, определенное для всего объекта, т.е. без сноса. Если наоборот – больше стоимости существующего объекта при его НЭИ, то наиболее эффективным использованием объекта является использование свободного земельного участка, т.е. снос существующего строения необходим.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу, исходя из архитектурно-планировочного решения.

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

Подколзин Олег Александрович

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3.

В рамках настоящего Отчета оценщик не проводил расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку целью оценки является определение рыночной стоимости помещения.

Снос, реконструкция рассматриваемых объектов недвижимости с увеличением площадей, не предусмотрено. Поэтому в рамках данной работы проведен анализ НЭИ помещений.

Исследуемый объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки, представляет собой часть помещения вспомогательного назначения – коридор, расположенный на 3-м этаже бизнес центра HILL8 (Хилл8). Планировка помещений на этаже - смешанная.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки - в качестве коммерческого объекта вспомогательного назначения и отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям.

Вывод: исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки, а также критериев юридической допустимости, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной эффективности, и в соответствии с предпосылками стоимости Задания на оценку нежилые помещения рассматриваются, в качестве вспомогательного помещения (помещение общего назначения - коридор) административно-офисной недвижимости. Альтернативные варианты использования не рассматриваются.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, полученных от Заказчика, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объекта оценки, Оценщику были предоставлены следующие документы и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1) технический паспорт по состоянию на 29.12.2020 (В приложении приведены выкопировки из технического паспорта с общей информацией о здании и относящиеся непосредственно к оцениваемому помещению);

Иные документы не предоставлены.

5.2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении настоящей работы Оценщиком также использовалась информация, полученная из внешних источников, в том числе:

- обзоры и аналитические материалы о социально-экономической ситуации в РФ: Интернет-портал Министерства экономического развития РФ - <https://rosstat.gov.ru/compendium>;
- обзоры и аналитические материалы о социально-экономической ситуации в регионе расположения объекта оценки, полученные из открытых источников сети интернет, ссылки на которые приведены в тексте соответствующих разделов отчета;
- обзоры и аналитические материалы рынка региона расположения объекта оценки, полученные из открытых источников сети интернет, ссылки на которые приведены в тексте соответствующих разделов отчета;
- открытые данные интернет источников об объектах-аналогах, ссылки на которые приведены в тексте соответствующих разделов отчета;
- источники получения данных при применении подходов отражены в разделе 6.8 «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».
- прочие данные, ссылки на которые приведены в тексте отчета.

5.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком проведён анализ предоставленной Заказчиком информации и сделан вывод о её достаточности с учётом допущений о качестве предоставленной информации исходя из утверждения, что информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В процессе проведения анализа достаточности информации Оценщик, во-первых, проанализировал предоставленную Заказчиком информацию, касающуюся объекта оценки.

В отчете содержатся копии документов, подписанных ЭЦП, предоставленных Заказчиком, а также письмо-представление, содержащее перечень документов и материалов, переданных для проведения оценки, подтверждающее, что предоставленная информация соответствует известным фактам, а копии соответствуют оригиналам и достоверны. Исходя из вышеуказанного, у Оценщика

нет оснований считать, что предоставленная Заказчиком информация не достоверна. В процессе проведения анализа Оценщик исходил из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной.

Контур КРИПТО

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Во-вторых, Оценщик предпринял действия к установлению фактов наличия возможной дополнительной информации об объекте оценки, которая могла бы существенно влиять на изменение итоговой величины стоимости объекта оценки.

С целью установления факта наличия дополнительной информации об объекте недвижимости Оценщиком дополнительно проанализирована информация, размещённая на Интернет-ресурсах. В результате проведённого анализа Оценщиком сделан вывод, об отсутствии дополнительных сведений об объекте недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость.

В результате проведённого анализа, Оценщик считает, что информация, полученная от Заказчика оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников, на основании проведенного анализа данной информации в целях настоящего отчета, по мнению Оценщика признаётся достоверной, надежной, существенной и достаточной для проведения оценки объекта оценки.

5.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая права на объект оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки является часть помещения, общей площадью 2,5 м² (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3.

Осмотр объектов оценки: не проводился, т.к. функциональное назначение оцениваемого помещения изменено. Фото- и видеоматериалы, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Состояние и отделка объекта оценки принимается в соответствии с состоянием помещения с кадастровым номер в целом из которого образован объект оценки «до объединения с соседними помещениями». Не проведение осмотра не влияет на стоимость объект оценки.

Оцениваемые имущественные права – собственность.

Текущий владелец права - Общество с ограниченной ответственностью «ХИЛЛ-СИТИ».

Таблица 2. Реквизиты юридического лица владельца права

Параметр	Характеристика
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ХИЛЛ-СИТИ».
Краткое наименование:	ООО «ХИЛЛ-СИТИ»
ОГРН/Дата присвоения ОГРН	1187746165716 от 15.02.2018
ИНН/КПП	9709024897/771701001
Адрес местонахождения:	город Москва

Источник: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

Описание объекта оценки и его количественные и качественные характеристики представлены далее:

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики

Параметр	Описание	Источник информации
Местонахождение объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95	Задание на оценку, Специальные допущения, https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-hill8-moskva-147231/ Позэтажный план 3 этаж
Кадастровый номер	-	
Тип объекта	Помещение	
Назначение	Вспомогательное – коридор (места общего пользования)	
Общая площадь помещений, м ²	2,5	
Кадастровая стоимость	-	
Год постройки здания/перепланировки	2020/-	
Этажность здания	15	
Этаж размещения объекта оценки	3	
Материал стен здания	монолитный железобетон	
Текущее использование объекта оценки	На дату осмотра используется как офисное помещение	Визуальный осмотр
Сведения об износе, устаревания здания	5% Подколзин Олег Александрович	Расчет Оценщика

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Параметр	Описание	Источник информации
Инженерные сети и коммунальное обслуживание	центральное водоснабжение: есть центральное отопление: есть центральное электроснабжение: есть центральная канализация: есть	Визуальный осмотр
Балансовая (остаточная стоимость на дату оценки), руб.	Информация о балансовой стоимости не предоставлена	-
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения, связанные с оцениваемыми правами - не учитываются	выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143346409;
Планировка этажа	смешанная	Позэтажный план 3 этаж
Объект оценки на поэтажном плане		Позэтажный план 3 этаж В приложении приведены выкопировки из технического паспорта с общей информацией о здании и относящиеся непосредственно к оцениваемому помещению

Далее представлены фотографии объекта оценки:



Фото 1. Внешний вид здания

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

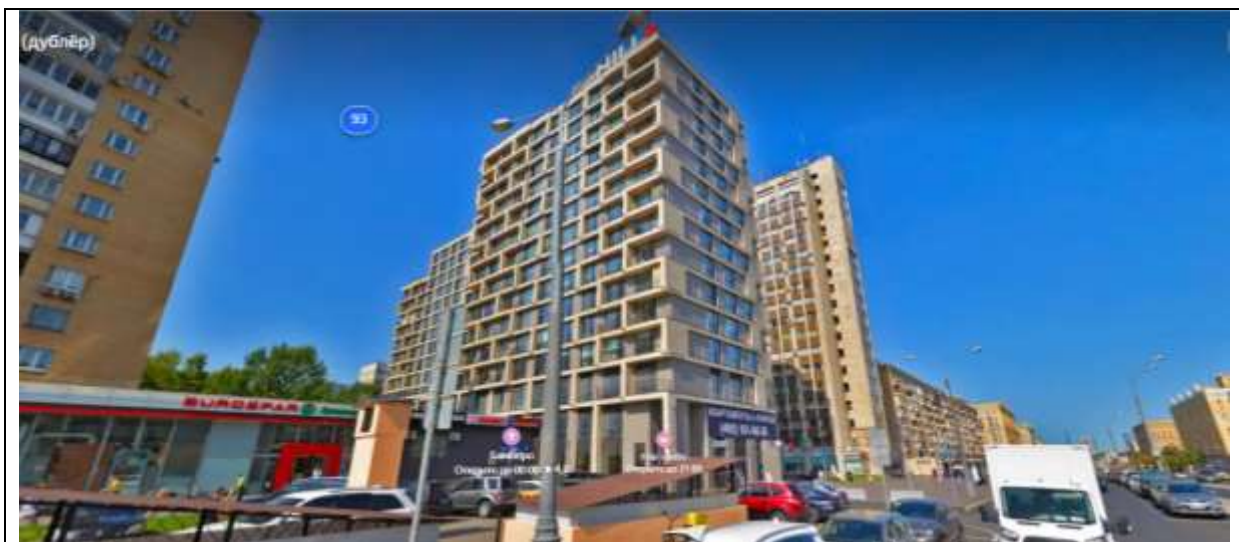


Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Вид объекта оценки



Фото 4. Вид объекта оценки



Фото 5. Вид объекта оценки



Фото 6. Помещение МОП



Фото 7. Помещение МОП



Фото 8. Помещение МОП

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Сведения об износе и устареваниях

При использовании затратного подхода к оценке объектов недвижимости фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного объекта, как если бы он был новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетически нового объекта недвижимости, по которому проводилась оценка затрат, и проведения различий между ним и объектом оценки.

Износ можно определить, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных неблагоприятных факторов. Обычно рассматриваются три вида износа: физический (физическое ухудшение), функциональный износ (функциональное устаревание), износ внешнего воздействия (экономическое устаревание).

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – $I_{\text{сов.}}$, рассчитываемый по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{фун.}}) * (1 - I_{\text{вн.}}),$$

где

$I_{\text{сов.}}$ – общий накопленный износ;

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$I_{\text{функ.}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн.}}$ – внешний износ.

Физический износ, представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (п.33 ФСО V).

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- оценка на основе обследования фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
 - оценка износа методом срока жизни объекта и его элементов;
 - оценка износа методом разбиения на виды износа;
 - оценка износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств
- В рамках данного Отчета об оценке физический износ для улучшений определялся на основании осмотра и данных о годе постройке недвижимого имущества в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, а также справочной информации об определении физического износа:

Таблица 4. Определение физического износа для здания

Физический износ %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0...20	Хорошее	Повреждений и деформация нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодные для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Физический износ %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийно, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404

По результатам осмотра выявлено, что помещения находятся в отличном состоянии. Величина износа принята в размере – 5%.

Понятие *функционального износа* определяется как: «Снижение функциональной эффективности», представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (п.33 ФСО V).

Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверхдостаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн, несоответствие использованных материалов и конструкций здания современными стандартам. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустраимыми.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустраимым.

Анализ проекта объекта оценки показал, что он по своим архитектурно-планировочным решениям, благоустроенности, комфортности, безопасности и оснащенности соответствует предъявляемым участниками рынка требованиям (построен с использованием современных строительных материалов), и является типичным представителем такого рода помещений. Таким образом, в объекте оценки элементов функционального износа не выявлено, и функциональный износ принят в размере 0%.

Износ внешнего воздействия экономическое (внешнее) обесценение, представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (п.33 ФСО V).

Анализ внешней среды показал отсутствие факторов, которые могли бы существенно повлиять на снижение стоимости объектов оценки. Таким образом, признаков внешнего износа не выявлено, и он принят в размере 0%.

Таблица 5. Определение накопленного износа

Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3	5	0	0	5

Источник: расчёт Оценщика

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

5.4.1. Анализ местоположения объекта оценки

Объект недвижимости расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95. Северо-Восточный административный округ (СВАО) район Останкинский.

Останкинский район (Останкино)⁴ — район в Москве, расположенный в Северо-Восточном административном округе. На территории находится Останкинская телебашня, проходит монорельсовая дорога. После присоединения ТEOC «Шереметьевский» включает ВДНХ и Ботанический сад РАН. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Останкинский.

Среди предприятий района: ОАО «Звёздный», ОАО «Калибр», ОАО «Калибровский завод», ФГУП «Гознак», ОАО «Московская типография № 2», 6-й троллейбусный парк. На территории района работают крупные промышленные предприятия строительного комплекса.

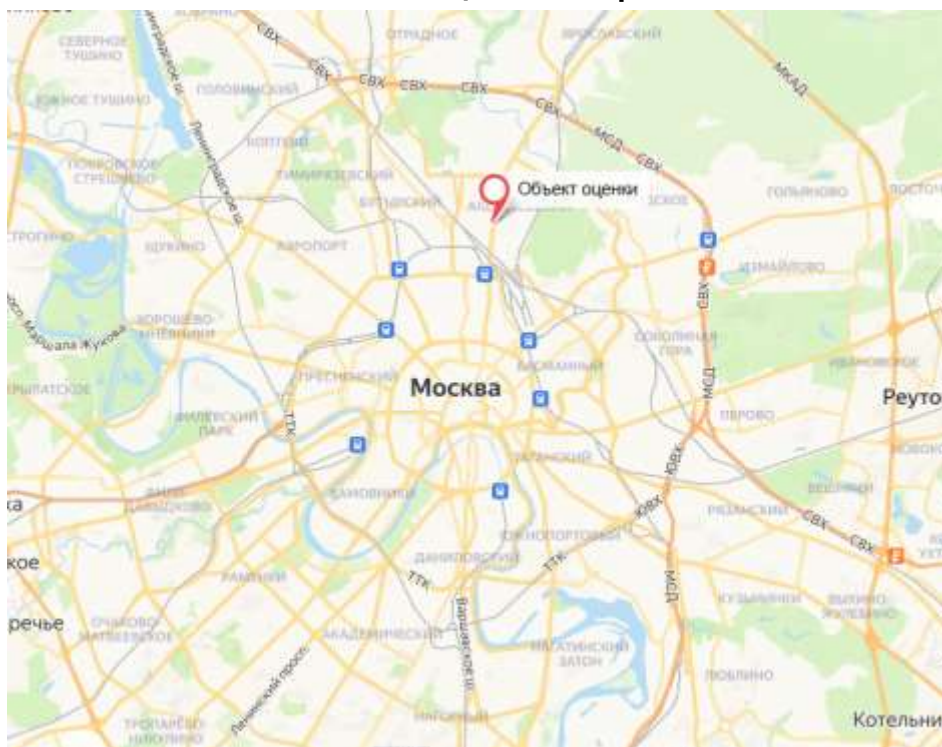
В семи научно-исследовательских и проектных организациях сосредоточен научный потенциал, обеспечивающий исследования и проектирование в различных областях знаний. Крупнейшими из них являются ОАО «Гипромез», «Гинцветмет», НИИ «Кулон», 20-й Центральный проектный институт.

В Останкинском районе есть два амбулаторно-поликлинических учреждения, 10 школ (в том числе школа № 1220 ШО № 2 «Московский кадетский корпус авиации и космонавтики»), 10 детских дошкольных учреждений, три заведения среднего профессионального образования.

В районе располагается Выставка достижений народного хозяйства (ВДНХ). Она открыта в 1939 году. В этом же году там установлена скульптура В. И. Мухиной «Рабочий и колхозница», созданная для выставки в Париже от СССР.

На территории района располагается станция метро «ВДНХ», на его границе — железнодорожная станция Москва-Товарная и платформа Останкино.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте-схеме Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Контур Кripto

владелец

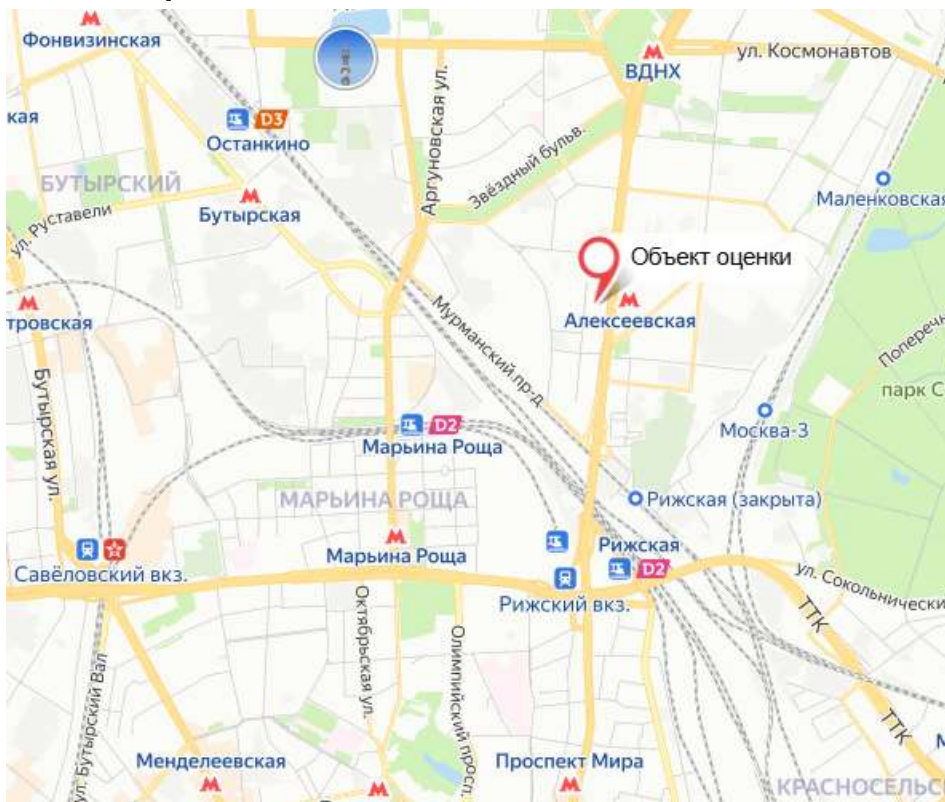
Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:36

серийный номер
срок действия

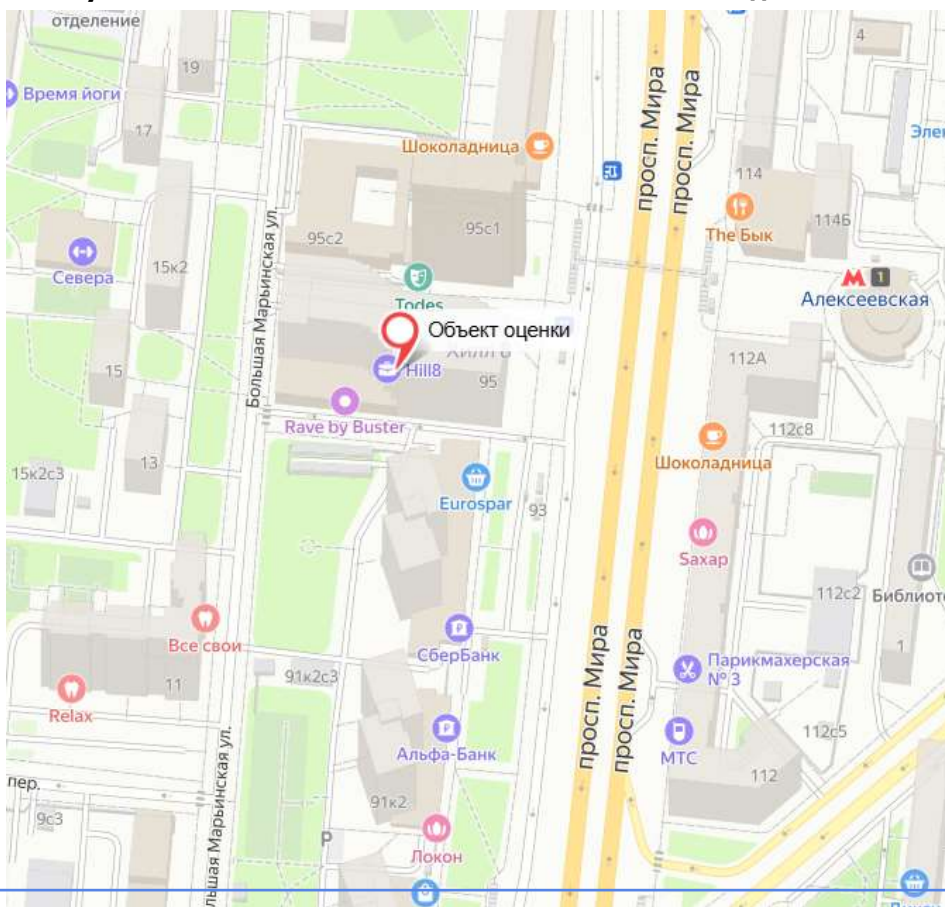
CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Рисунок 2. Местоположение объекта недвижимости



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Локальное местоположение объекта недвижимости



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

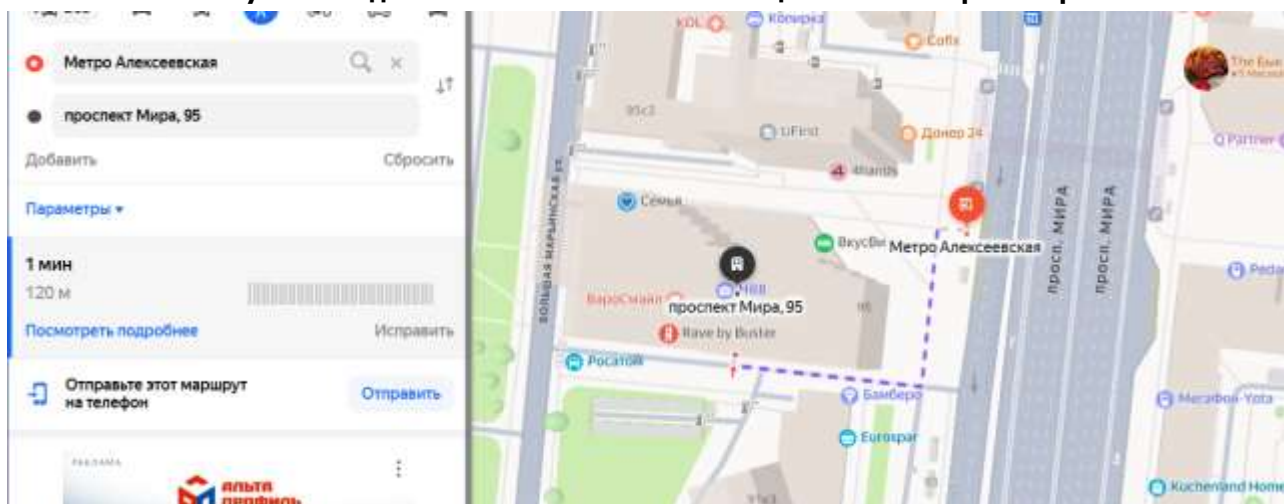
CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Рисунок 4. Удаленность от метро



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 5. Удаленность от остановки общественного транспорта



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица 6. Окружение объекта оценки

Параметр	Характеристики
Транспортная доступность ⁵	Объект расположен в пешей доступности от метро Алексеевская. Парковка организованная. Находится на первой линии. Основные транспортные магистрали: проспект Мира; структура улиц: интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуются как высокая; изменения транспортной доступности в ближайшие годы не ожидается.
Социальная инфраструктура ⁶	В окружении объекта оценки социальная инфраструктура развита хорошо. Застройка окружения объекта оценки – административная, торговая, жилая.
Экономическое местоположение объекта ⁷	Зонирование: экономико-планировочная зона нахождения объекта – в 4-й зоне престижности
Экологическое состояние ⁸	Экологическая обстановка характеризуется как благоприятная.

Источник: анализ Оценщика открытых источников, в. т.ч. <https://yandex.ru/maps>, визуальный осмотр

5.5. Классификация зон престижности Москвы⁹

В настоящее время Москву можно условно разделить на четыре основные зоны престижности недвижимости. Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

Контур Контур

⁵ Данные представлены на основании визуального осмотра
⁶ Данные представлены на основании визуального осмотра

⁷ Источник: http://www.arendator.ru/bc_class_zp.php#zones

⁸ <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>

⁹ Источник: <http://kvalocenka.ru/analitika/post/biznes-centry-klassifikaciya-zon-prestizhnosti-moskvy>

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

Серийный номер
срок действия

Подколзин Олег Александрович

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

Остоженка-Пречистенка;

Патриаршие пруды и район между ул. М. Никитской и Новым Арбатом;

Старый Арбат и близлежащие переулки;

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

* Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно лёгкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимости расположены в 2-й зоне престижности г. Москвы.



Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общеполитическая обстановка

Основные внешнеполитические события и положение России в мире¹⁰

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Главным политическим событием первой половины 2024 года в России стали выборы президента, победу на которых с рекордным результатом в 87% голосов одержал действующий глава государства Владимир Путин. Результаты выборов продемонстрировали высокий уровень доверия населения к президенту и обеспечили предпосылки для дальнейшего социально-экономического развития страны, укрепления внутренней стабильности и повышения влияния на международной арене.

Наиболее значимым политическим итогом последних полутора лет стало успешное противостояние России попыткам изоляции со стороны стран Запада и укрепление связей с большинством незападных государств.

Несмотря на санкционное давление и внешние попытки дестабилизации, в России сохраняется устойчивая политическая стабильность. Консолидация общества и власти позволила эффективно нейтрализовать в 2023 году попытку мятежа ЧВК «Вагнер», который не получил широкого распространения и практически не повлиял на общественно-политическую ситуацию в стране.

Экономика России превзошла самые оптимистичные ожидания, продемонстрировала высокую гибкость и устойчивость к внешним вызовам. Такие результаты стали возможны благодаря эффективной экономической политике государства, которая обеспечила макроэкономическую стабильность и создала благоприятные условия для развития страны.

Ситуация в зоне специальной военной операции, по словам президента России, имеет положительную динамику и развивается в рамках плана Минобороны и Генштаба. Прямой вооруженный конфликт между Россией и западными странами не произошел и представляется маловероятным, ввиду наличия у каждой из сторон возможности нанести противнику неприемлемый ущерб.

Результаты исследований показывают, что одобрение действующих органов государственной власти находится на высоком уровне, протестный потенциал сравнительно низок.

Рейтинговые исследования подтверждают высокий уровень консолидации общества и власти.

Выводы

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- Политическая обстановка в России в 1-м полугодии 2024 года, благодаря успешной внешней и внутренней политике государства и высокому уровню консолидации общества и власти, оставалась стабильной.
- Весомые предпосылки ухудшения политической обстановки в стране во 2-м полугодии 2024 года отсутствуют.
- Стабильная политическая обстановка в стране окажет благоприятное влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

6.2. Социально-экономическая обстановка

6.2.1 О текущей ситуации в российской экономике¹¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне¹². По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

¹⁰ <https://appru.ru/nedvizh/2024p2/polit.html>

¹¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf как наиболее актуальный на дату оценки

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

СС6ЕF44В4ВАС390АВСАЕ56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г. Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г. При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г. В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объем инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объеме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6%

Контур Крипто

г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г). Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению¹³ в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд). В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая.

Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля. За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

¹³ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за июль 2025 года была скорректирована на +0,5 п.п. вверх

серийный номер

СС66F4B4BAC390ABCAE36817BF4ATBD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 7. Показатели деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	1,1	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,0	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,2	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,5	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,6	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-3,1	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 ¹	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство ²	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	-4,3
Добыча полезных ископаемых ²	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства ²	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/ 8,4 ²	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,9	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-5,9	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 ¹	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 216 ¹	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5 ¹	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 ¹	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,8	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-июне 2025 г.

² Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

³ В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 8. Показатели промышленного производства

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – июль 2025	июль 2025	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	8,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,6	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,8
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
лабачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность в т.ч.	-4,1	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из нее	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревособрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,5	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из нее	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	-5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,5	-2,7	-8,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	-6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	0,2	2,6	4,9	1,4	1,8	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,9	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – июль 2025	июль 2025	II кв. 25	июнь 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,2	-5,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
чистовые металлургические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	36,8	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	9,8	10,6	7,8	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
прочие транспортные средства и оборудования	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие производства в т.ч.	-0,7	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие чистовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	-3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минакоинразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

6.2.2 Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Общие сведения о г. Москва¹⁴

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:36

серийный номер
срок действия

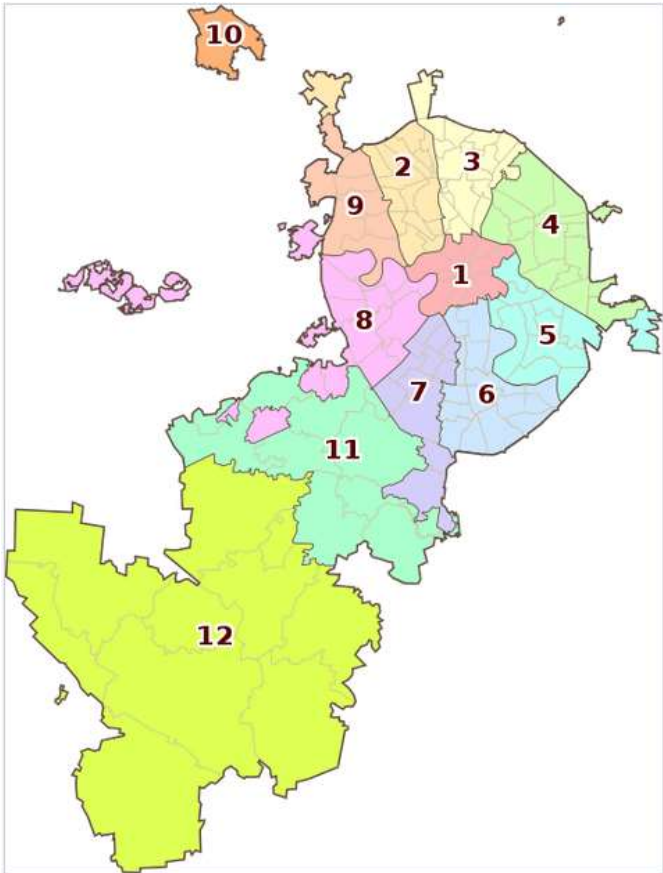
СС6EFA4B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Административно-территориальное деление



- Административные округа Москвы:**
- 1. Центральный административный округ
 - 2. Северный административный округ
 - 3. Северо-Восточный административный округ
 - 4. Восточный административный округ
 - 5. Юго-Восточный административный округ
 - 6. Южный административный округ
 - 7. Юго-Западный административный округ
 - 8. Западный административный округ
 - 9. Северо-Западный административный округ
 - 10. Зеленоградский административный округ
 - 11. Новомосковский административный округ
 - 12. Троицкий административный округ

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

Подколзин Олег Александрович

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ») - штаб-квартира;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард») - штаб-квартира и некоторые НИИ;
- Тушинский машиностроительный завод - банкрот;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва.

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
 - Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault около 60 тысяч в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств;
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;
- Завод «Москабель»;
- Московский нефтемаслозавод;
- Трёхгорная мануфактура - банкрот;
- Московский судостроительный и судоремонтный завод;
- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) - закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst&Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «СкайЛинк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал ForeignPolicy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном

Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

срок действия

059F44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

13.10.2024 - 14.10.2025

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объём налоговых поступлений от них увеличился на 46 %. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

Транспорт

Москва— крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76% пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов— Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского— осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал— Савёловский— обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города— 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры, первые два из которых открылись в ноябре 2019 года.

Воздушный транспорт

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский. В 1933—2010 годах воздушные суда гражданской авиации принимал аэропорт Быково, ныне используемый лишь как ведомственный вертолётный порт.

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Наземный городской транспорт

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, электробусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают и в ночное время.

8 октября 2016 года была официально запущена первая очередь маршрутной сети «Магистраль». Это программа оптимизации маршрутной сети общественного транспорта в центральных районах города. Маршруты сети «Магистраль» соединяют центр, проспекты и окраины Москвы. Большинство маршрутов— это изменённые существующие рейсы. Проект реализован

Департаментом транспорта Москвы 7 октября 2017 года запущена вторая (последняя) очередь «Магистралей». С начала 2017 года открыты выделенные полосы на Воздвиженке и на Сретенке, благодаря чему ускорилось движение по некоторым маршрутам сети. Пересадки стали более удобными: построен большой пересадочный узел на Славянской площади, стали появляться

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

серийный номер

срок действия

Подколзин Олег Александрович

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

13.10.2024 - 14.10.2025

длинные пересадочные павильоны с персональными местами посадки для каждого маршрута, остановки оснащены зарядной станцией для гаджетов и бесплатным wi-fi, возле выходов из метро появились указатели остановок, на самих остановках — карты сети «Магистраль», которые подсвечиваются в тёмное время суток.

Московский метрополитен

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 408,1 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает четвёртое место в мире.

В 2018 году Московский метрополитен совместно с АО «Москва Медиа» и Департаментом транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры Москвы запустили систему онлайн-информирования пассажиров с помощью экранов, установленных в вагонах поездов. На экраны выводится информация об изменениях в работе общественного транспорта, в случае нештатной ситуации появляется сообщение на ярком жёлтом фоне и алгоритм действий пассажиров в каждом конкретном случае. К сентябрю 2018 года планируется оснастить 1896 вагонов 8720 экранами. К чемпионату мира по футболу 2018 в Московском метрополитене и на МЦК провели масштабную программу по обновлению навигации. Специальными значками отмечены стадион «Спартак» и Большая спортивная арена «Лужников», место проведения фестиваля болельщиков и городской билетный центр. В мае 2018 года в метрополитене появились карта «Тройка» и брелоки с функцией «Тройка», дизайн которых посвящён чемпионату мира: российский триколор и залетающий в ворота футбольный мяч.

Речной транспорт

Благодаря системе каналов, построенных в составе Великих строек коммунизма, Москва с советских времён была известна как «порт пяти морей» — Балтийского, Белого, Каспийского, Азовского и Чёрного. От Северного и Южного речных вокзалов ходят круизные теплоходы, соединяющие Москву с Санкт-Петербургом, Астраханью, Ростовом-на-Дону и другими городами России. В период навигации на Москве-реке работают несколько маршрутов речного трамвая.

Грузовые причалы имеются в Северном, Западном и Южном речных портах. Грузовые речные перевозки по Москве-реке в основном обеспечивают доставку различных насыпных грузов строительного характера; в Южном порту имеется крупный контейнерный терминал

Велосипедный транспорт

По статистике, в Москве более 3,5 миллионов велосипедов. Однако первая велодорожка появилась в столице только в 2011 год. К 2013 году протяжённость велотрасс достигла 100 километров, включая в себя многокилометровые маршруты такие как от улицы Барклай через парк «Фили» до станции метро «Крылатское» (8 км) и от парка «Музеон» до Парка Победы (16 км). Летом работают городские велопрокатные станции, а также частные прокатные службы. Единый городской велопрокат начал работу в Москве в 2013 году. Тогда было организовано 79 точек на Бульварном кольце и на Фрунзенской набережной. Ежегодно до 2019 года к сети добавляется по 50 новых станций и 500 велосипедов. По состоянию на 2018 год, в Москве работает 430 станций, на которых размещено 4,3 тысячи велосипедов и 260 электробайков. Новые велосипедные дорожки планируется проложить на территории возле Чёрного озера в районе Некрасовка. Общая протяжённость веломаршрута вокруг озера составит около 5 километров.

Далее приведены основные показатели социально-экономического развития региона нахождения объекта оценки, имеющиеся в открытом доступе, как наиболее актуальные на дату оценки¹⁵.

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

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за апрель - июнь 2025 г. составила 7 379,1 тыс. человек, в их числе 7 321,2 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 57,9 тыс. человек (0,8%) не

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июня 2025 г. составила 15 291 человек, из них 11 060 человек имели статус безработного, из них 8 097 человек получали пособие по безработице.

На конец июня 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. В июне 2025 г. признано безработными 2 072 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 110 человек). Численность трудоустроенных безработных в июне 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 479 человек и составила 1 005 человек. К концу июня 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,33 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2025 г. по сравнению с январем-июнем 2024 г. составил 104,7%, в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025г. – 93,7%. В январе-июне 2025 г. по сравнению с январем-июнем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,8%, в том числе на продовольственные товары – 108,6%, непродовольственные товары – 103,7%, услуги – 113,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июне 2025 г. составила 9 694,85 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 0,1%, с декабрем 2024 г. на 13,0%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в мае 2025 г. составила 168 437,1 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2024 г. на 12,5%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2025 г. составила 103,9% к уровню мая 2024г.

На 1 июля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 097 305 единиц. В июне 2025 года зарегистрировано 4,4 тыс. организаций (в июне 2024 г. – 6,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,2 тыс. (в июне 2024 г. – 4,0 тыс. организаций).

В январе-мае 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 2 957,1 млрд рублей (10,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 4 850,6 млрд рублей, 4,7 тыс. организаций – убыток на сумму 1 893,5 млрд рублей).

На 1 июня 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 103 184,7 млрд рублей, из неё просроченная – 2 306,0 млрд рублей или 2,2% от общей суммы задолженности (на 1 июня 2024 г. – 2,1%, на 1 мая 2025 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июня 2025 г. составила 49 309,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 155,8 млрд рублей или 4,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июня 2024 г. – 4,0%, на 1 мая 2025 г. – 4,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2025 г. составила 45 087,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 668,1 млрд рублей или 5,9% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июня 2024 г. – 5,0%, на 1 мая 2025 г. – 5,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июня 2025 г. составила 131,6 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 274,9 млн рублей (на 67,6%). На

конец июня 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы¹⁶



ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОРОДА МОСКВЫ
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2025 ГОДА

Название показателей	Июнь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-июнь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	x	93,7	98,7	x	104,7
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	x	94,1	99,0	x	105,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	85,6	91,2	x	94,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	97,0	107,8	x	106,2
Оборот организаций, млн рублей	7 424 954,2	109,5	100,2	42 253 677,4	101,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	1 022 534,5	100,7	99,1	6 109 884,8	101,4
добыча полезных ископаемых	22 522,6	107,9	98,0	119 366,4	98,6
обрабатывающие производства	901 713,5	101,5	98,2	5 254 615,5	100,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	73 490,5	90,4	103,4	592 809,9	104,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 807,9	97,6	125,2	143 093,1	120,2
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ³⁾					
скот и птица в живом весе, тонн	x	x	x	76,8	202,9
молоко, тонн	x	x	x	321,9	19,3

Название показателей	Июнь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-июнь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
яйца, тыс. штук	x	x	x	255,2	107,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	182 630,2	105,6 ⁴⁾	108,2 ⁴⁾	955 918,8	111,7 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	358,3	x	174,5	2 567,0	147,9
в том числе:					
организациями-застройщиками	331,2	x	212,6	2 200,0	161,3
населением	27,1	x	54,8	367,0	98,7
Строительство объектов социально-культурного назначения ⁵⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	2 175	81,2
общеобразовательные организации, ученических мест	x	x	x	3 500	106,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	795	201,3
больничные организации, коек	x	x	x	30	19,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	300,0
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350,0	в 11,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	6	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800,0	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 364 799,6	110,3 ⁴⁾	100,9 ⁴⁾	26 143 442,4	98,0 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	599 137,5	97,0 ⁴⁾	98,5 ⁴⁾	3 739 771,5	101,3 ⁴⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	509 163,0	98,0 ⁴⁾	102,0 ⁴⁾	x	x
Оборот общественного питания, млн рублей	78 824,6	96,8 ⁴⁾	120,9 ⁴⁾	445 874,4	117,8 ⁴⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	385 683,2	100,2 ⁴⁾	100,8 ⁴⁾	2 197 604,7	102,2 ⁴⁾

Контур Кристо

16

Источник:

сайт

федеральной

службы

государственной

статистики

Документ подписан, заверен и идентифицирован электронной подписью 01.09.2025 17:56
https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20социально-экономические%20показатели%20Москвы%20за%20январь-июнь%202025%20г..pdf
Служебный номер: ССБЕ44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Название показателей	Июнь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-июнь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 147,7	100,5	93,4	6 758,6	94,7
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 990,4	96,6	117,6	30 331,0	121,7
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	363,6	93,1	97,8	2 353,6	93,6
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	78 524,1	91,1	99,5	525 383,7	95,7
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{1),6)}	х	х	х	1 227 135,3	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	х	100,02	101,0	х	103,1
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,24	107,51	х	108,80
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	9 694,85	100,1	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ^{1),3)}	139 139,0	76,0	119,1	х	х
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{1),3)}	х	75,1	109,9	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	168 437,1	93,5	112,5	170 344,5	111,3
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	х	92,9	103,9	х	102,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁹⁾	131 575	32,4	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{5),10)}	11 060	97,3	60,6	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	2 957 142,0	х	77,9	х	х

Название показателей	Июнь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-июнь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	4 850 641,9	х	99,6	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	68,0	х	74,0	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	45 087 431,9	98,5	107,8	х	х
кредиторская	49 308 964,0	103,2	105,4	х	х
в том числе просроченная	2 155 794,5	109,2	114,8	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 746 826,1	118,3	х	х	х
в том числе просроченная	12 149,8	101,3	х	х	х

1) Агрегированный показатель, исчисляется по видам деятельности: "Обработка минеральных продуктов", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).
3) Данные представляются ежеквартально.
4) В сопоставимых ценах.
5) Данные на конец июня 2025 г., на конец июня 2025 г., в % к концу мая 2025 г., на конец июня 2025 г., в % к концу июня 2024 г.
6) Данные за январь-март 2025 г., январь-март 2025 г., в % к январю-марту 2024 г.
7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
8) Данные за 1 квартал 2025 г., 1 квартал 2025 г., в % к 1 кварталу 2025 г., 1 квартал 2025 г., в % к 4 кварталу 2024 г.
9) Данные за май 2025 г., май 2025 г., в % к апрелю 2025 г., май 2025 г., в % к маю 2024 г., январь-май 2025 г., январь-май 2025 г., в % к январю-маю 2024 г.
10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.
11) Данные на конец мая 2025 г., на конец мая 2025 г., в % к концу апреля 2025 г., на конец мая 2025 г., в % к концу мая 2024 г.
8) Данные за 4 квартал 2024 г., 4 квартал 2024 г., в % к 3 кварталу 2024 г., 4 квартал 2024 г., в % к 4 кварталу 2023 г.
9) Данные за февраль 2025 г., февраль 2025 г., в % к январю 2025 г., февраль 2025 г., в % к февралю 2024 г., январь-февраль 2025 г., январь-февраль 2025 г., в % к январю-февралю 2024 г.
10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.
11) Данные на конец февраля 2025 г., на конец февраля 2025 г., в % к концу января 2025 г., на конец февраля 2025 г., в % к концу февраля 2024 г.

6.3. Экологические обстоятельства

Экологические обстоятельства детально не рассматривались.

Количество собственных предприятий здесь небольшое, но в воздух попадают отходы с соседних районов. Отрицательно воздействуют транспортные магистрали с большим потоком машин, но данный фактор компенсируется зелеными зонами (см. Приложение 6). Само по себе оцениваемое имущество не способно оказать негативного влияния на окружение.

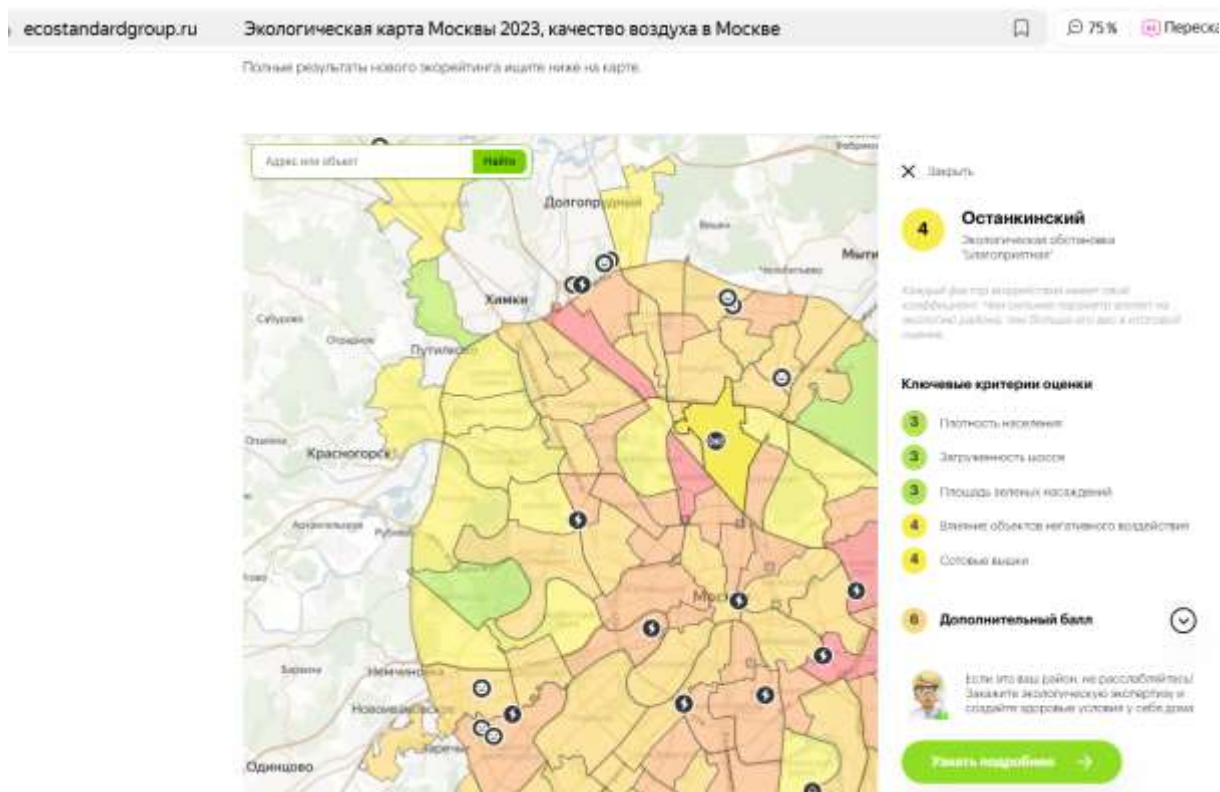
Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

СЗЗ (Санитарно-защитная зона) оцениваемого имущества и возможные СЗЗ окружающих объектов Оценщиком рассмотрены, но не установлено факторов, способных наложить ограничения на перечень возможных вариантов использования собственности.

Рисунок 6. Схема экологической карты Москвы



Источник: <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>

Вышеуказанные обстоятельства не влияют на стоимость объекта оценки

6.4. Социальные обстоятельства

Социальные обстоятельства детально не рассматривались.

Оценщик полагает, что социальные факторы (уровень безработицы, стоимость потребительской корзины, уровень заработной платы в рассматриваемой и смежных отраслях производственно-хозяйственной деятельности и др.) нашли своё проявление в тех показателях, которые использованы при оценке.

Предполагается далее — социальные обстоятельства, способные оказать существенное влияние на стоимость объекта оценки, в течение ближайшего времени не имеют оснований для резкого изменения.

6.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектом оценки является часть помещения, общей площадью 2,5 м² (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3.

Здание, в котором расположен объект оценки, является - Бизнес Центр HILL8 (Хилл8) находится по адресу Москва, проспект Мира, 95, расположен недалеко от метро «Алексеевская», «ВДНХ», «Рижская». Площадью 46 780 м², 2020 года постройки, имеет 15 этажей и относится к сегменту рынка - коммерческая недвижимость.

На 3 этаже здания, где расположен объект оценки, размещены офисы.

Объект оценки является частью помещений общего пользования – коридор, площадью 2,5 кв.м.

Объекты вспомогательного использования служат для обеспечения жизнедеятельности объектов «основного» использования, как правило, не способны приносить самостоятельный доход, имеют более низкую ликвидность и пониженную стоимость.

Контур Кристо
Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56
Подпись Олега Александровича
серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

В соответствии с местоположением, архитектурными особенностями, инфраструктурой и инженерным оборудованием оцениваемый объект может быть отнесен к помещениям вспомогательного назначения рынка коммерческой недвижимости.

6.6. Анализ рынка объекта оценки, включая информацию о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании и анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Традиционно обзоры рынка коммерческой недвижимости представлены по секторам: офисная, торговая, производственно-складская. В связи с тем, что на дату оценки обзора рынка вспомогательных помещений рынка коммерческой недвижимости нет в открытом доступе, оценщик привел аналитику недвижимости офисного назначения, так как этаж расположения объекта оценки занимают офисы.

6.6.1. Рынок коммерческой недвижимости Москвы

Инвестиции в недвижимость¹⁷

В I полугодии 2025 г. мы зафиксировали 154 инвестиционные сделки, в т.ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Четверть суммы (25,4%) формируют портфельные сделки (135,6 млрд руб.). Доля портфельных сделок с земельными участками по итогу I полугодия 2025 г. составляет 22%.

В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб., превысив годовой объем 2022 г. целиком. Во 2 квартале прошли сделки по выкупу активов у иностранных собственников: портфельная сделка с аутлетами Пулково и Белая дача (активы Hines) и складской комплекс Ghelamco в Дмитрове. Доля сделок с участием иностранных собственников (по капиталу продавца) составила 7,4% за I полугодие 2025 г. Доля сделок с коммерческой недвижимостью, приобретаемой под редевелопмент, достигла минимума за последние 8 лет и составила 1,9% от суммы инвестиций. В среднем с 2018 по 2024 г. показатель находился на уровне 9,3%. Несмотря на снижение ключевой ставки в июне 2025 г. ставки капитализации сохраняются на уровне I квартала 2025 г.

По итогу I полугодия 2025 г. (впервые за последние 1,5 года) доля инвестиционных приобретений офисных зданий превысила объемы покупок под собственное размещение компаний. 49% всех офисных сделок сформированы БЦ класса В+/- . В инвестиционных сделках доля покупок объектов класса В составляет 86%. Инвесторы приобретают активы, предполагая увеличение темпа роста арендных ставок на эти БЦ уже к концу 2025 г. (в I квартале 2025 г. ставки выросли лишь на 1,2%) на фоне дефицита качественного предложения класса А/Prime (особенно с отделкой). Одновременно мы видим высокую долю (92,7%) сделок с офисами В класса в стрессовых сделках офисного сегмента. Крупнейшими сделками II квартала 2025 г. в офисном сегменте стали приобретения части БЦ «Легион I» (GBA 47 тыс. кв. м) компанией РВБ и БЦ «Новоспасский» (GBA 110 тыс. кв. м) Сбербанком.

Основываясь на анализе рынка на дату оценки среднее значение ставки капитализации принято в размере 15%.

Рисунок 7. Величина ставки капитализации по данным рынка

Итоги расчетов Statistelt на основе рыночных данных за истекший квартал				
№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отечественных или очень хороших тех. системах Москвы, Санкт-Петербурга, районных, городских центров Московской и Ленинградской областей, городских агломераций, кластеров, объектов и республиканских городских центров, расположенных в спальной застройке города, на фронте линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительных тех. системах крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	8,09	8,52	8,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	8,12	8,55	8,21
3	Складские помещения и здания	8,11	8,53	8,15
4	Производственные помещения и здания	8,15	8,58	8,22

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Вакантность
Контур Кripto

владелец Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56
серийный номер CC6FF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Величина вакантных площадей для офисных объектов составляет 24%.

Рисунок 8. Величина вакансии по данным рынка

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrael, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,85	0,93	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,92	0,83

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>

Рынок офисной недвижимости¹⁸

Предложение

Объем предложения офисной недвижимости на продажу в Москве за год увеличился почти вдвое – до 866 тыс. кв. м. Согласно последним анонсам на рынок вышло около 200 тыс. кв. м единым зданием и 164 тыс. кв. м – блоками. В предложении офисов на продажу на первичном рынке класса A/Prime зафиксирован средний рост цен на 10% за квартал. Исключением стала зона 4ТК-МКАД, где стоимость снизилась на 7% – до 449 тыс. руб./кв. м. Такое снижение связано с изменением структуры предложения – в рынок вышли объекты на старте продаж.

Рисунок 9. Средневзвешенная стоимость блоков

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри Третьего транспортного кольца	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
513 тыс. руб./кв. м	759 тыс. руб./кв. м	431 тыс. руб./кв. м	228 тыс. руб./кв. м

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Спрос

Согласно нашим прогнозам, в ближайшие три года возможно смещение спроса к сделкам приобретения. По планам девелоперов до конца 2026 г. ожидается старт продаж и выход в рынок новых крупных проектов. Последующий вывод таких блоков на рынок аренды частными инвесторами может частично сбалансировать спрос, однако ключевым трендом останется смещение предпочтений компаний от аренды к приобретению офисных площадей – особенно в условиях ограниченного выбора и растущих ставок в качественном сегменте.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Коммерческие условия

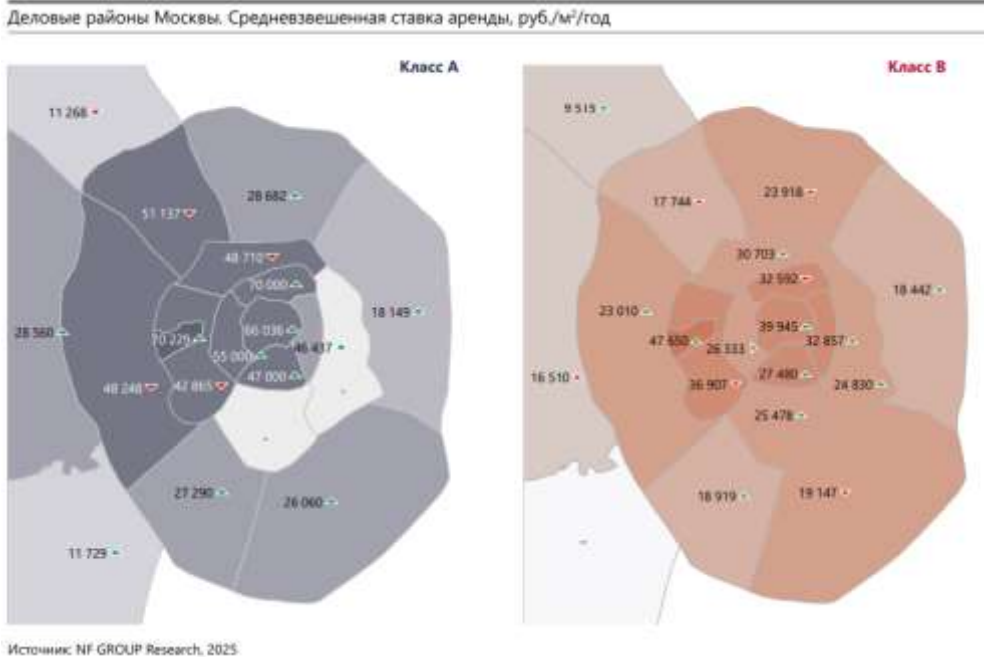
С начала года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 14,1% – до 31 272 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,5% – до 22 766 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС)**. Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах.

Тенденция роста показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжается и в премиальных офисах: по итогам I пол. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 71 707 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 15,7% с конца 2024 г. За I пол. 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime снизилась почти в 2 раза и составляет 3,3%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2025 г.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или находится на уровне 10%. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения

достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора и дробления площадей на мелкие блоки. Это создает для них стабильный арендный доход, который менее зависим от

Рисунок 11. Средневзвешенные ставки аренды



Продажа

В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире. Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, увеличился на 5,8% по сравнению с предыдущим кварталом и составляет 2,3 млн м2 .

Общий объем офисов на продажу на конец июня достиг 714 тыс. м2. Объем предложения увеличился на 60% в годовом выражении и почти утроился по сравнению с 2021 г. Рост показателя обусловлен выходом сразу восьми новых проектов в марте– июне, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце июня 2025 г. пришлось более четверти объема предложения. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 427 737 руб./м2**

Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам на конец июня 2025 г. составила 442,8 тыс. руб./м2 **, что выше показателя начала года на 2%. Невысокие темпы роста обусловлены преимущественно появлением в предложении новых объектов, расположенных в децентрализованных районах столицы, с невысоким уровнем стартовых цен, заявленных девелоперами на новые объекты.

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 г., приходится на небольшие сделки размером до 100 м2 (47%), на втором месте – размером от 100 до 300 м2 (38%). По объему сделок лидировал сегмент от 100 до 300 м2 офисных площадей (28%), на втором месте – сегмент 300–1000 м2 (27%). По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 645 тыс. м2 офисов (12 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 446 тыс. руб./м2 **. Вторым по объему является MR Group, запустивший в этом квартале бренд MR Office, совокупный проектный объем которого составляет 469 тыс. м2 (6 проектов), средневзвешенная запрашиваемая цена – 480,1 тыс. руб./м2 **. До конца года MR Office планирует анонсировать еще проекты, поэтому компания может обогнать по проектному объему давнего лидера STONE. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м2 (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 486 тыс.

Контур Кристо

руб./м2**

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Рисунок 12. Первичное предложение по данным Nikoliers

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
Внутри ТТК	5 905	17 031	14 880	4 564	13 944	-	130 355
«Москва-Сити»	-	3 747	2 813	9 242	-	-	-
ТТК-МКАД	53 893	90 767	43 034	66 374	9 169	20 452	353 407
За МКАД	3 695	2 060	-	1 505	2 028	17 548	-
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
Внутри ТТК	405	532	565	431	508	-	388
«Москва-Сити»	-	742	752	768	-	-	-
ТТК-МКАД	449	415	428	445	465	405	424
За МКАД	293	272	-	223	222	210	-

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.
Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.
Источник: Nikoliers

Прогнозы¹⁹

В 2025 г. ввод новых объектов может составить около 900 тыс. м² вместо заявленных более 1,2 млн м² в начале года, из которых 91% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (59%). Однако реальный объем ввода может оказаться еще ниже и составить около 500 тыс. м². Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты в продаже (75%), 17% нового ввода – в аренду, built-to-suit сократился с 29 до 8% в связи с переносом сроков ввода крупнейших проектов. Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти во всех классах офисной недвижимости на фоне низкого объема ввода и высокого спроса на помещения, особенно в ключевых деловых районах. Доля вакантных помещений будет оставаться на низком уровне, близком к историческому минимуму.

Тенденции на рынке недвижимости²⁰

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир – на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь–март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь–март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь–март 2023 года (163 140)

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим,

Контур Кристо

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/867/Office_Msc_rus_Q2_2025.pdf?_gl=1*13aywf7*_ga*MTg0NzMTM4NS4xNzQxODcxODU1*_ga_202TG0TXRL*cZ3NTY1NTg1NDMkbzEwJGcxJHxNzU2NTU4NTU4JGo0NSRsMCRoMA.

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости²¹

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

6.6.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования с указанием интервала значения цен

Объект оценки является частью вспомогательного помещения.

Рынок вспомогательных помещений практически отсутствует, при этом, в процессе их оценки возможно использование рыночной информации из более развитых «активных» сегментов. Далее приведена доступная Оценщику в открытом доступе на дату оценки информация о фактических ценах предложений офисов в здании где расположен объект оценки.

Мониторинг предложений по продаже объектов, сопоставимых с рассматриваемым, представлен в таблице ниже.

владелец

Подколзин Олег Александрович

Контур.Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

21

<https://statneft.ru/downloads/2025-8.pdf>

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 10. Предложения к продаже сопоставимых объектов, в районе месторасположения объекта оценки

№	Расположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, кв.м. руб.	Источник
1	Москва, проспект Мира, 95	Продаётся блок с санузлом на 2-м этаже площадью 240 кв.м с отдельным входом с улицы. Высококачественная отделка. Электрическая мощность 40 кВт.УСН. Проспект Мира, 95, 1 минута пешком от метро Алексеевская. Вход: с улицы Отдельный вход: есть, Общая площадь: 240 м², Этаж: 2, Высота потолков: 4.5 м, Отделка: чистовая, Отопление: центральное, Тип сделки: продажа	99 999 840	240	416 666	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnoggo_naznacheniya_240_m_2947968424?context=H4sIAAAIAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiI4IjtzOjE2OiJkM1k1R2NZRzIHeUI2Wm9iIjtdZ-g2j8AAAA
2	Москва, проспект Мира, 95	Продается помещение на 2 этаже в бизнес-центре HILL8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95. Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК. Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг.	76 318 440	197	387 403	https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689456/
3	Москва, проспект Мира, 95	Продается офисное помещение на 3 этаже в бизнес-центре HILL8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95. Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК. Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг.	83 078 272	224	370 885	https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689454/
4	Москва, проспект Мира, 95	Офисное помещение без отделки 453.6м² на 2 этаже. Отличное светлое помещение, с большими панорамными окнами. Высота потолков: 3.6 м. Есть мокрые точки в блоке. Общая площадь: 453.6 м², Этаж: 2, Высота потолков: 3.6 м, Отделка: без отделки, Планировка: кабинетная, открытая, Тип сделки: продажа	154 047 594	453,6	339 611	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofis_453.6_m._mfk_hill8_klassa_a_3327686305?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiI4IjtzOjE2OiJkM1k1R2NZRzIHeUI2Wm9iIjtdZ-g2j8AAAA
5	Москва, проспект Мира, 95	Офисное помещение 127 кв. м в ЖК Hill8 от собственника. Округ: Северо-Восточный (СВАО). Район: Останкинский. Характеристики:- Класс: А; - Код налоговой: 17; - Размер типового этажа: 3659; - Арендопригодная площадь: 4727; - Высота потолков: 3.6 м, 4.5 м; - Наличие лифта: Есть; - Кол-во мест подземного паркинга: 227.	75 000 000	127	590 552	https://www.cian.ru/sale/commercial/318629633/
Среднее значение, руб.					421 023	
Минимальное значение, руб.					339 611	
Максимальное значение, руб.					590 552	
Вариация рынка, %					23%	

Диапазон значений рыночной стоимости офисных объектов в районе месторасположения объекта оценки колеблется в зависимости от основных ценообразующих факторов от 339 611 руб. до 590 552 руб. за кв.м, с учетом НДС без учета скидки на торг и корректировок на индивидуальные характеристики.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

На основании выводов НЭИ альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматривались.

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

8C8E74B7A03E04B5CE6671E841C9160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

6.6.3. Информация по ценообразующим факторам, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости и использовавшимся при определении стоимости с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Среди основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость оцениваемой недвижимости можно выделить:

Таблица 11. Ценообразующие факторы

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Диапазон фактора определялся по ежеквартальным аналитическим данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» для объектов группы «Б» среднее значение между офисной и торговой недвижимости (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda) Скорая на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости – на 01.07.2025 года 
Местоположение объекта		Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	Зависимость ценообразующего фактора определялась согласно Влияние различий в общей площади отражено данными ABN GROUP, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 8 издание, Москва 01.01.2025 г): 

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта																											
На назначение (на использование) для коммерческой недвижимости	Диапазон фактора отражен в данных: На основании данных сайта Ассоциации «СтатРиелт», (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3863-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda) на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.07.2025 года																												
	<table><tr><td>А</td><td>Административный (офисный) (цены в помещениях (капитальный ремонт, отделка, все коммуникации))</td><td>1,11</td><td>1,07</td><td>1,17</td></tr><tr><td>В</td><td>Бытовые (цены в помещениях (капитальный ремонт, все коммуникации))</td><td>1,20</td><td>1,01</td><td>1,48</td></tr></table>					А	Административный (офисный) (цены в помещениях (капитальный ремонт, отделка, все коммуникации))	1,11	1,07	1,17	В	Бытовые (цены в помещениях (капитальный ремонт, все коммуникации))	1,20	1,01	1,48														
	А	Административный (офисный) (цены в помещениях (капитальный ремонт, отделка, все коммуникации))	1,11	1,07	1,17																								
	В	Бытовые (цены в помещениях (капитальный ремонт, все коммуникации))	1,20	1,01	1,48																								
	На основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2020 г., стр. 237																												
	Таблица 113																												
	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади</td><td>2,69</td><td>2,51</td><td>2,87</td></tr><tr><td>Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади</td><td>2,47</td><td>2,29</td><td>2,66</td></tr><tr><td>Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади</td><td>0,84</td><td>0,83</td><td>0,85</td></tr><tr><td>Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади</td><td>0,68</td><td>0,65</td><td>0,71</td></tr></table>					Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87	Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66	Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85	Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																										
	Удельная арендная ставка																												
	Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87																									
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66																										
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85																										
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71																										
На основании данных интернет-ресурса «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025)																													
Корректировка на назначение (на использование)																													
<table><tr><th rowspan="2">Тип недвижимости</th><th colspan="3">Корректировка (в долях)</th></tr><tr><th>Нижнее значение</th><th>Верхнее значение</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>Офисные</td><td>1,000</td><td>1,000</td><td>1,000</td></tr><tr><td>Торговые</td><td>1,100</td><td>1,400</td><td>1,250</td></tr><tr><td>Помещения бытовые и общего назначения</td><td>0,500</td><td>0,700</td><td>0,600</td></tr></table>					Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Офисные	1,000	1,000	1,000	Торговые	1,100	1,400	1,250	Помещения бытовые и общего назначения	0,500	0,700	0,600						
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																												
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																										
Офисные	1,000	1,000	1,000																										
Торговые	1,100	1,400	1,250																										
Помещения бытовые и общего назначения	0,500	0,700	0,600																										

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта				
Техническое состояние объекта/состояние внутренней отделки		Диапазон фактора определялся по данным Справочника оценщика недвижимости - 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под редакцией к.т.н Л.А. Лейфера				
		Таблица 669. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.				
		аналог				
	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	
	объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,27	1,41	1,79
		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,79	1,00	1,11	1,41
		требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,71	0,90	1,00	1,27
		требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,56	0,71	0,79	1,00

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

- 6.7. Другие обстоятельства
- Изложение отдельных обстоятельств приведено в уместных разделах.
- 6.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 12. Основные характеристики рынка объекта оценки

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Полная и достоверная информация отсутствует в открытом доступе
Предложение	На рынке наблюдается нестабильность спроса и предложения
Спрос	Наблюдается нестабильность спроса и предложения. Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Показатели	Характеристика показателя
Ликвидность	В связи с нестабильностью на рынке не поддается точному определению. На основании данных Ассоциация «СтатРиэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda), средний срок экспозиции составляет от 8 до 10 месяцев для офисной и торговой недвижимости.
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Подвержены влиянию валютного курса, цен на нефть и общей инфляции. Отмечается разнообразие установленной стоимости. В текущей экономической ситуации тот или иной ценообразующий фактора не имеет однозначного влияния на стоимость и не прогнозируется. В текущей экономической ситуации тот или иной ценообразующий фактора не имеет однозначного влияния на стоимость и не прогнозируется. Отмечается разнообразие стоимости предложений. Диапазон цен продажи сопоставимых объектов колеблется от 339 611 руб. до 590 552 руб. за кв.м., без учета скидки на торг. Цены предложения в текущих экономических условиях подвержены корректировке в сторону снижения. При продаже сопоставимых объектов собственники идут на предоставление скидок в диапазоне 9,35%-15,06%.
Ожидания участников рынка	Глобально никто из аналитиков не делает прогнозов. Но все ожидают стабилизации геополитической ситуации и, как следствие, рынка недвижимости, который, согласно исследованию «СтатРиэлт» ²² постепенно стабилизируются, благодаря поддержке государства

Источник: анализ данных внешних источников информации

Основные и релевантные данные, собранные Оценщиком по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, будут использованы в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:36
²² <https://statrielt.ru/downloads/2025-7.pdf>

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. Общая методология оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 1, ФСО V).

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (пп.11,12, п.III, ФСО V).

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (пп. 24,25, п.IV, ФСО V)

Сравнительный подход представляет собой 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, в частности:

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

Серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (пп.4,5, п.II, ФСО V)

Согласование результатов оценки

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в п. 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

7.2. Методология оценки объектов недвижимого имущества

В соответствии с п. 15 ФСО № 7, при определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход.

Пунктом 22 ФСО № 7 предусмотрено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

Доходный подход

Пунктом 23 ФСО № 7, предусмотрено, что при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

Контур КРИПТО

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

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

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

Затратный подход

Пунктом 24 ФСО № 7, предусмотрено, что при применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

СС6ЕF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п. 27 ФСО № 7 В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Согласно п. 28 ФСО № 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации рекомендуется применять все три подхода.

Использование каждого подхода приводит к получению трех разных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках разных подходов, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Простой расчет среднего арифметического между результатами, полученными в рамках трех различных подходов, как правило, некорректен. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина полученных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

где:

C - средневзвешенная рыночная стоимость;

C1 - рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

C2 - рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

C3 - рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;

K1; K2; K3 - весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от полноты и достоверности информации, используемой при применении методик того или иного подхода, возможности методов отразить намерения потенциального инвестора учесть конъюнктуру рынка, специфику оцениваемого объекта и т.п. Они определяются самими оценщиками экспертно, исходя из своего опыта практической работы.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п. 30 ФСО №7).

7.3. Выбор подходов к оценке объектов

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся при создании объекта оценки.

Контур КРИПТО

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6FF44B1BAC390ABCA556817B54A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

технологий, применяющихся на дату определения стоимости. Подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

С объекта оценки = С земельного участка +(ПВС - С износа), где:

С объекта оценки – стоимость объекта исследования рассчитанная затратным подходом;

С земельного участка – стоимость земельного участка;

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта исследования;

С износа – обесценение объекта, вызванное износом;

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому будущий владелец не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

На основании данных о результатах осмотра окрестностей участка и изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- определение стоимости земельного участка;
- определение полной восстановительной стоимости объекта, аналогичного оцениваемому по функциональным и техническим характеристикам, состоящим из тех же строительных материалов;
- определение величин физического, функционального и внешнего износов;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа;
- увеличение полученной величины стоимости на стоимость земельного участка.

Объект оценки представляет собой часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3.

Для встроенного вспомогательного помещения невозможно применение затратного подхода на основании пункта 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Таким образом, учитывая все выше сказанное, а также специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверности исходной информации, допущения и ограничения оценки и на основании п.IV Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода

Сравнительного подхода

Сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения стоимости его замещения объектом аналогичной полезности. Поскольку методы сравнительного подхода основаны на реальных сделках, в которых достигнут компромисс между ценой покупателя и ценой продавца, на развитом рынке рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, является наилучшей. Поскольку в действительности рынки не являются совершенными, и значительный объем информации о сделках не раскрывается, на практике методы сравнительного подхода иногда дают погрешность в оценке конкретного объекта.

В рамках сравнительного подхода в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

сериальный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Информации в открытых источниках о сделках с таким типом объектов – встроенными вспомогательными помещениями, поэтому Оценщик использовал объекты аналоги из более развитого сегмента – «офисная недвижимость», т.е. расширяя область рыночной информации согласно положению пп. б) п.11 ФСО № 7, с введением корректировки на сравнение обслуживающих и основных помещений.

Оценщик, проанализировав базы данных «ЦИАН», и пр. выявил достаточное количество достоверных данных о предложениях к сделкам купли-продажи офисов в период, предшествующий дате оценки. Объем располагаемых данных позволяет Оценщику рассчитать стоимость объекта оценки методом сравнения продаж. Для реализации метода регрессионного анализа имеющихся в распоряжении Оценщика рыночных данных недостаточно.

На основании вышесказанного, а также учитывая специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверности исходной информации, допущения и ограничения оценки и на основании п.II Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта будет использован сравнительный подход.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Доходы от использования объекта недвижимости формируются путем сдачи в аренду по рыночным ставкам непосредственно земельного участка или недвижимости, расположенной на нем.

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду того, что коммерческая недвижимость вспомогательного назначения в аренду не сдается, косвенно арендная плата за вспомогательные помещения формируется в рамках общего арендного платежа за арендуемую коммерческую площадь. Также в чистом виде нет возможности выявить включается ли в аренду ставку платежа за пользование помещениями общего назначения или ставка очищена, только за основные площади (или арендопригодные площади). Проанализировав рынок аренды офисных помещений в здании расположения объекта оценки, Оценщик выявил несколько предложений. Все объявления содержали в арендной ставке использование помещений общего пользования (сдача офисного блока: кабинет, балкон и санузел). В виду того, что данные представлены только общей площадью, из которой невозможно выделить доли площади, приходящиеся на вспомогательные помещения вероятно значительной погрешности в расчете, результаты по данному подходу могут быть недостоверными Оценщик посчитал некорректным использовать данный подход.

На основании вышесказанного, а также учитывая специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверности исходной информации, допущения и ограничения оценки и в соответствии п.III Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта доходный подход не будет использован.

Вывод: Учитывая доводы, приведенные в настоящем разделе, оценщиком при определении рыночной стоимости в отношении оцениваемых помещений свободного назначения, применен сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не применялись. Обоснование методов оценки представлено далее в разделах отчета.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ

8.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или сданы в аренду, или, по крайней мере, предложены в продажу и аренду с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном и конкурентном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (купли-продажи или аренде) или предложениях (к продаже или аренде) объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, этот подход не обеспечивает надёжных результатов.

Обоснование выбора метода оценки

Оценщик, проанализировав данные различных интернет-источников, не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой, в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок. Данный метод наиболее полно отражает реальную картину, сложившуюся на рынке недвижимости. Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов и считает её достоверной.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).

Расчет стоимости объекта оценки

Обоснование выбора объектов-аналогов

В результате исследования рынка предложений Московской области о продаже прав на объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки, Оценщиком были выявлены актуальные на дату оценки предложения о продаже прав на объекты недвижимости, которые по своим характеристикам могут служить аналогами объекту оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости в рамках метода сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В выборке аналогов участвовали предложения по продаже прав собственности на объекты недвижимости, описанные в п.6.5.2 настоящего отчета, из которых Оценщику удалось выбрать наиболее подходящие по основным характеристикам к объекту оценки.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с объектом оценки. Объекты аналога принадлежат

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

Серийный номер 006E744B4AC3904B5CAE33871B74A1BD1800E4D
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

к тому же сегменту рынка недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов из доступных Оценщику на дату оценки предложений по продаже прав на объекты недвижимости (Таблица 10), *выбрано в качестве аналогов 4 (четыре) предложения по продаже прав на объекты недвижимости, представленные к продаже в пределах срока экспозиции.* Предложение № 5 не было принято к расчету, поскольку представлен с предельным значением по стоимости (max).

Остальные предложения не были рассмотрены, т.к. не подходили по основным факторам ценообразования и характеристикам.

Выбор единицы сравнения и обоснование отказа от использования других единиц сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Согласно обычаем делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Выбор элементов сравнения

Для проведения оценки были выбраны сопоставимые аналоги для оцениваемого объекта. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – офисные здания. К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда), этаж расположения внутри здания, окружение объекта.

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
- Наличие (отсутствие) парковки.
- Состояние объекта.
- Прочие характеристики

7. Экономические характеристики (в случае наличия)

Выбор методик корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Каждый раз производится пересчет стоимости.
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке. Процентные корректировки складываются.

Оценка точности результата.

Полученные после внесения корректировок стоимости 1 м² каждого объекта-аналога проанализированы на сопоставимость с помощью коэффициента вариации. После чего сделаны выводы о возможности их использования в дальнейших расчетах.

Контур Критик

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

Подписано Олей Александровичем

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Коэффициент вариации — это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах. Он применяется для сравнений колеблемости одного и того же признака в нескольких совокупностях с различным средним арифметическим. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. **Совокупность считается однородной**, если коэффициент вариации не превышает 33%²³.

Расчет коэффициента осуществляется по формуле:

$$V = \frac{\delta}{x} \cdot 100$$

Среднее квадратичное отклонение определяется как обобщающая характеристика размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической, т.е. корень из дисперсии и может быть найден так:

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Преобразование формулы среднего квадратичного отклонения приводит ее к виду, более удобному для практических расчетов:

$$\delta = \sqrt{x^2 - \bar{x}^2},$$

где x – анализируемый показатель, \bar{x} – среднее значение показателя,
 n – количество значений в анализируемой совокупности данных.

Выводы об определении рыночной стоимости

В итоге рыночная стоимость 1 м² определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей выбранных аналогов.

Объекты-аналоги, выбранные для проведения оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, источники информации, а также местоположение аналогов приведены ниже. Месторасположение аналогов не приводится, поскольку все аналоги расположены в здании где расположен объект оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

²³ Нормальным распределением считается, если коэффициент вариации не превышает 33% (0,33). (С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008)). Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Если он превышает указанное значение, то это свидетельствует о том, что колеблемость индивидуальных значений высокая, т.е. $V \geq 33\%$. Поэтому совокупность считаем неоднородной, а её среднюю – ненадёжной. Соответственно, если значение менее 33%, процентов, выборка соответствует критериям однородности.

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 13 Расчет стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое помещение, вспомогательное (места общего пользования), площадью 2,5 кв.м., 3 этаж, состояние отделки – чистовая. Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95	Продаётся блок с санузелом на 2-м этаже площадью 240 кв.м с отдельным входом с улицы. Высококачественная отделка. Электрическая мощность 40 кВт.УСН. Проспект Мира, 95, 1 минута пешком от метро Алексеевская. ЛОТ № 215748	Продаётся помещение на 2 этаже в бизнес-центре HILL8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95. Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК. Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг. Условия сделки и стоимость подлежат обсуждению.	Продается офисное помещение на 3 этаже в бизнес-центре HILL8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95. Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК. Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг. Условия сделки и стоимость подлежат обсуждению.	Офисное помещение без отделки 453.6м² на 2 этаже. Отличное светлое помещение, с большими панорамными окнами. Высота потолков: 3.6 м. Есть мокрые точки в блоке. Звоните будем рады организовать просмотр!
Источник	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ssvobodnogo_naznacheniya_240_m_2947968424?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4IjtzOjE2OjIjM1k1R2NZRzIHeUI2Wm9iIj9dZ-g2j8AAAA	https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689456/	https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689454/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofis_453.6_m._mfk_hill8_klassa_a_3327686305?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4IjtzOjE2OjIjM1k1R2NZRzIHeUI2Wm9iIj9dZ-g2j8AAAA
Стоимость объекта с НДС, руб.		99 999 840,00	76 318 440,00	83 078 272,00	154 047 594,00
Общая площадь, кв.м.	2,50	240	197,0	224,0	453,6
Цена 1 кв.м.	???	416 666	387 403	370 885	339 611
Рыночные условия (дата продажи)	01.09.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		416 666	387 403	370 885	339 611
Скидка на торг		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Передаваемые права на улучшения	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Контур.Крипто

владелец

Водостопаностиксаполное

Документ подписан квалифицированным электронным подписью 01.09.2025 11:00

серийный номер 364159 срок действия 10.10.2024 - 14.10.2025

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
финансирования					
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мира, 95
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Удаленность от метро	4 мин.пешком от м.Алексеевская	4 мин.пешком от м.Алексеевская	4 мин.пешком от м.Алексеевская	4 мин.пешком от м.Алексеевская	4 мин.пешком от м.Алексеевская
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		391 666	364 159	348 632	319 234
Функциональное назначение	вспомогательное помещение	офис	офис	офис	офис
Корректировка		-39,00%	-39,00%	-39,00%	-39,00%
Скорректир. цена		238 916	222 137	212 666	194 733
Этаж	3	2	2	3	2
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		238 916	222 137	212 666	194 733
Красная линия домов	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
	1	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		238 916	222 137	212 666	194 733
Общая площадь, кв.м.	2,50	240,00	197,00	224,00	453,60
Корректировка		14,00%	14,00%	14,00%	29,00%
Скорректир. цена		272 364	253 236	242 439	251 206
Наличие парковки	организована	организована	организована	организована	организована
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		272 364	253 236	242 439	251 206
Состояние здания	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректир. цена		272 364	253 236	242 439	251 206
Состояние отделки	чистовая отделка	чистовая отделка	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка		0,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректир. цена		272 364	321 610	307 898	319 032
Выводы: Коэффициент вариации стоимости 1 кв.м. после проведения всех корректировок не превысил 8%, что говорит о допустимости такого разброса выборки, следовательно, все аналоги участвуют в дальнейшем расчете.					
Валовая коррекция	Контур Кристо	53,00%	80,00%	80,00%	95,00%
Индекс значения корректировки (модуль 1/величина)	Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56	1,89	серийный номер 1,25 срок действия 13.10.2024 – 14.10.2025	1,25	1,05

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
корректировки)					
Сумма индексов	5,44				
Вес, присвоенный аналогу		35%	23%	23%	19%
Расчетная стоимость 1 кв.м. объекта оценки			300 730		
Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), руб.			751 825		

Источник: расчёты Оценщика

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Обоснование вносимых корректировок²⁴

Переданные права собственности на недвижимость. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и аналогам. Данная корректировка при расчете объектов оценки сравнительным подходом не вводится, т.к. и объекты оценки, и объекты-аналоги имеют идентичные права собственности.

Уторговывание. В рамках данного Отчета корректировка на торг определялась на основании ежеквартальных аналитических данных сайта Ассоциации «СтатРиелт» для объектов группы «А» среднее значение между офисной и торговой недвижимости (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>) и составила -6%:

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Наименование:
Аналитические рыночные ставки по коммерческой недвижимости (публикованы 19.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ¹		
					А группа	В группа	Б группа
А. При продаже объектов							
1	Торговая площадь и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
2	Офисная и других общедоступных помещений и зданий, в том числе деловых центров и ремесла (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,90	0,94	0,90	0,91

Примечание:

- При достижении аргументации и обоснования заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с географическим объектом недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, трюки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформировали группы населенных пунктов и муниципальных образований (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - А-группа: город Москва и городские округа: Зеленоград и городские округа: Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки из прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки из прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки из прилегающих территорий.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае отклонений от условий финансовых расчетов выявлено не было. Корректировка не проводилась.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

В данном случае подобных отклонений типичной рыночной сделки выявлено не было. Корректировка не проводилась.

Местоположение Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Корректировка на местоположение для аналогов не проводилась, так как рассматриваемые аналоги сопоставимы по местоположению и схожи по степени коммерческой привлекательности расположения объекта, которая зависит от близости автомагистралей, транспортной и пешеходной доступности.

Все объекты расположены в одном здании по адресу: Москва, проспект Мира, 95, корректировки не требует ни один аналог.

²⁴ У оценщика отсутствует возможность проведения анализа значения, определяемого экспертным мнением (корректировки на торг, площадь, этаж, видовую характеристику, наличие балкона и отделку), существенного для величины определяемой стоимости объекта оценки, отраженного в таблице на соответствие рыночным данным, в связи с отсутствием в открытом доступе данной информации в обзорах и анализах рынка, соответствующего сегменту объекта оценки, проводимых игроками и аналитиками рынка. Данные значения принимаются как достоверные

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:36

Серийный номер 006EFA4B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

Корректировка на красную линию.

Расположение на первой линии от транспортных магистралей оказывает существенное значение в формировании стоимости недвижимости коммерческого назначения. По данному фактору объект оценки и аналоги схожи, корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на площадь.

Влияние различий в общей площади отражено данными ABN GROUP, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 8 издание, Москва 01.01.2025 г):

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
	<100	1,00	1,14	1,29	1,44	1,62	1,78
	100-300	0,88	1,00	1,13	1,27	1,42	1,56
	300-1000	0,78	0,88	1,00	1,12	1,25	1,38
	1000-3000	0,69	0,79	0,89	1,00	1,12	1,23
	3000-10000	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00	1,10
	10000 и более	0,56	0,64	0,72	0,81	0,91	1,00

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Аналог№1	Аналог№2	Аналог№3	Аналог№4
Общая площадь зданий, кв.м	2,5	240,00	197,00	224,00	453,60
Диапазон площади, кв.м.	<100	100-300	100-300	100-300	300-1000
Корректировка, %		14%	14%	14%	29%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 3 этаже, все аналоги расположены на 2-3 этажах. Корректировка не требуется для аналогов.

Корректировка на назначение (на использование) для коммерческой недвижимости.

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Корректировка является одной из ценнообразующих и принимается по среднему значению корректировок из различных источников.

На основании данных сайта Ассоциации «СтатРиелт», (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3863-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>), корректировка составляет **0,54** (=1,49/2,77).

на Назначение (использование*) зданий, помещений	на 01.07.2025 года	1,04	1,22	1,12
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	2,77
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	1,49

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2020 г., стр. 237, и составляет **0,68**.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

На основании данных интернет-ресурса «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, (<https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025>) корректировка составляет **0,60 (=0,6/1)**.

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Помещения бытовые и общего назначения	0.500	0.700	0.600

Среднее значение корректировки для всех аналогов составит 0,61 $(=(0,54+0,68+0,6)/3)$ или «-39%».

Корректировка на наличие парковки.

Наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости. По данному фактору объект оценки и аналоги идентичны, корректировки не требует ни один аналог.

Корректировка на отдельный вход.

В данном случае объекты находятся в одном здании и имеют один центральный вход. Корректировка для всех аналогов не требуется.

Корректировка на состояние.

Корректировка учитывает состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ее ремонта. Объект оценки требует косметического ремонта, объекты аналоги представлены со стандартной отделкой.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов». ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под редакцией к.т.н Л.А. Лейфера:

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Таблица 669. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	объект оценки	аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капиталь- ного ремонта (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,27	1,41	1,79
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,79	1,00	1,11	1,41
	требует косметическ ого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,71	0,90	1,00	1,27
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,56	0,71	0,79	1,00

Корректировка для аналогов №2-№4 составляет – 1,27 или 27%.

По прочим характеристикам корректировки не вводились, так как по этим сравниваемым параметрам объекты-аналоги не отличаются от объекта оценки, либо отличаются незначительно.

Весовые коэффициенты были присвоены объектам аналогам в соответствии со степенью доверия Оценщика к полученным результатам и составляют равную долю от единицы.

Определение коэффициентов весомости

После внесения всех корректировок рассчитывается чистая коррекция и общая валовая коррекция.

Чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости исследуемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i -того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$\gamma_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i},$$

где γ_i - коэффициент весомости i -того объекта-аналога;
 g_i - весомость i -того объекта-аналога;
 n - количество объектов аналогов.

Коэффициент весомости i -того аналога определялся как: величина, обратная модулю корректировки i -того аналога / сумму величин, обратных модулю корректировок всех аналогов.

Расчет коэффициента вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Таблица 15. Определение коэффициента вариации

Показатель	Значение
Среднее значение, руб.	305 226
Среднеквадратичное отклонение в величине цены объектов-аналогов (Sx)	22 702
Вариация рынка, %	7,44%

Источник: расчеты Оценщика

Чем больше вариация, тем совокупность менее однородна:

Однородная	Переходная	Неоднородная
V=0 – 30%	V=30 – 50%	V=50 – 100%

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного расчета, составляет 7,44% (величина коэффициента вариации свидетельствует о незначительное изменчивости вариационного ряда, выборка считается однородной т.к не превышает 30%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности. Следовательно, совокупность полученных значений можно считать однородной и полученные результаты использовать для дальнейшего расчета стоимости.

Диапазон значений рыночной стоимости сопоставимых объектов в районе расположения Объекта оценки по данным фактических предложений составляет на дату оценки от 339 611 руб. до 590 552 руб.кв.м. без учета торга. Полученная в результате расчета рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки в размере 300 730 руб./кв.м. не входит в диапазоне рыночных значений, поскольку является помещением вспомогательного назначения.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определённая в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет: 751 825 (Семьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот двадцать пять) руб.

8.2. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Обосновываемое количественное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество исходной информации, подтверждающих каждый примененный метод, точность используемого метода и ряд других.

Первый момент, влияющий на выбор весов – адекватность подходов для оценки недвижимости. Сравнительный и доходный подходы, в данном случае, одинаково адекватны, поскольку в равной степени учитывают местоположение и текущую конъюнктуру рынка.

Так же, для выбора весов большое значение имеет достоверность подходов. Здесь, примененные подходы, так же равноценны, поскольку сравнительный подход использует данные о ценах предложений, доходный подход – действующие ставки арендной платы.

Объект оценки является: часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3.

Далее Оценщик **проанализировал достоинства и недостатки подходов, объясняет (при необходимости) расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определяет итоговый результат оценки недвижимости.**

Сравнительный подход основывается на анализе данных по ценам предложения аналогичных объектов. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Сравнительный подход базируется почти полностью на рыночной информации. Однако, достоверность и полнота рыночной информации не гарантируется. Но сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такие особенности объекта, как местоположение и доходность, что является важными ценообразующими характеристиками.

Доходный подход базируется на определении доходов от объекта оценки. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Доходный подход частично основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и цен), частично на информации об объекте. Достоверность и полнота такой информации также не гарантируется. Нестабильность экономической ситуации в целом по России требует осторожности в применении данного метода.

Оценщик обоснованно отказался от применения данного подхода.

Затратный подход

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов, телятников и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного метода выступают рынок налогообложения недвижимости. Также затратный подход не учитывает многие факторы, сложившиеся на рынке недвижимости, а именно: инвестиционную привлекательность объекта, перспективы развития, возможность получения дохода, а также внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, безусловно, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Обосновываемое количественное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество исходной информации, подкрепляющих каждый примененный метод, точность используемого метода и ряд других.

В данном случае согласования результатов не требуется.

Так как при расчете рыночной стоимости, Оценщик использовал только сравнительный подход, то данному подходу присваивается вес – 1 (100%), а итоговым результатом расчета рыночной стоимости объекта оценки признается результат, полученный сравнительным подходом.

Таблица 16. Полученные результаты при определении рыночной стоимости

Сравнительный подход к оценке	Стоимость объекта оценки, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.
часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3	751 825	1	752 000
Контрагент	владелец Подколзин Олег Александрович		

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
срок действия 13.10.2024 - 14.10.2025

На основании Задания на оценку, после проведения процедуры согласования Оценщику требуется привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рассчитанная стоимость.

Статьей 3 Закона об оценке²⁵ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

На основе имитационного моделирования²⁶ влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

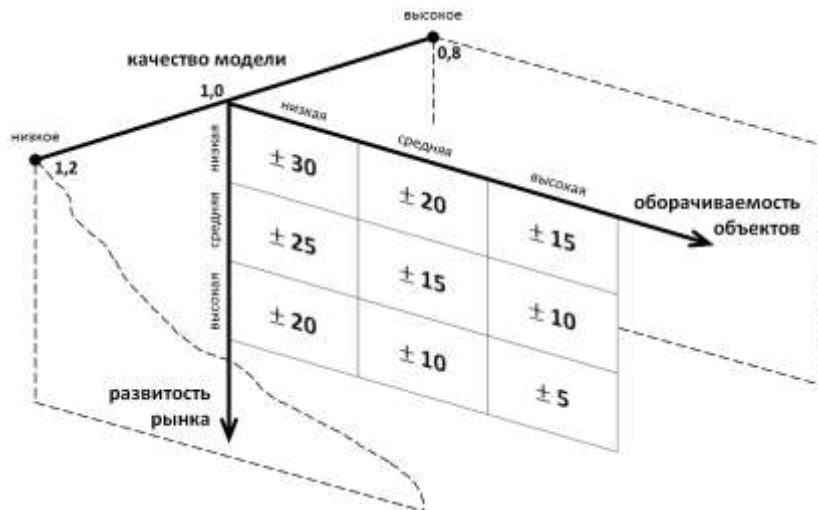
где: i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»²⁷ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах (см. рисунок ниже).

Рисунок 13. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;

²⁵ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

²⁶ Захаров А.В., Харламов А.В. К вопросу о применении имитационного моделирования методом Монте-Карло в задачах оценки фундаментальной стоимости объекта оценки // Имущественные отношения в РФ, 2010, №5 (104), стр. 28 – 45

²⁷ Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srososvet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti-statya.pdf>

- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Согласно указанной выше методике диапазон стоимости составляет +/- 30%, соответствует низкой развитости рынка и низкой оборачиваемости объектов. Возможные границы интервала составляют

Таблица 17 Анализ границ доверительного интервала

Параметр	часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	752 000
Диапазон стоимости по двум критериям, + %	+/- 30%
Показатель качества модели, ед.	1
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	526 400
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	977600

Источник: расчеты Оценщика

Полученные результаты оценки рыночной стоимости могут в дальнейшем использоваться Заказчиком в целях установленных Заданием на оценку.

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например: финансовые условия, условия перехода контроля над объектом и т.д.), округление полученного результата и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Результаты анализа предоставленной Заказчиком и полученной из внешних источников информации и проведенные расчеты, позволяют сделать выводы о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности на часть помещения, общей площадью 2,5 м2 (исходя из специального допущения), входящая в состав помещения мест общего пользования, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, проспект Мира, дом 95, этаж 3, по состоянию на 01 сентября 2025 года составляет, округленно:

752 000 (Семьсот пятьдесят две тысячи) руб.²⁸

Полученный результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, может быть использован только в целях, установленных Заданием на оценку.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке является Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 4 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Результаты расчетов, проведенные согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, указанным в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующими Стандартами оценки, а так же иными нормативно-правовыми актами признаются достоверными и рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оценщик

О.А. Подколзин

01 сентября 2025 г.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая;
1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая;
2. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Вид стоимости (ФСО № II)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральному стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утв. приказом Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
10. Стандарты Оценки НП СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.01-2.06 и ОСТ ДСО 3.01), Кодекс этики ДСО».

Методические материалы

11. Болдырев В. С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., Азбука 1997.
12. Бромвич М. Анализ экономической эффективности капиталовложений, Пер. англ. М. ИНФРА-М, 1996.
13. С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимости» (М.: Финансы и статистика, 2008
14. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. /Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
15. Оценочная деятельность в экономике - М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2003 г.;
16. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – 2-е изд., испр. – М.: Омега-Л, 2007 г.;
17. Учебное и практическое пособие «Оценка рыночной стоимости недвижимости». М.: Дело, 1998.
18. Учебное пособие «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2002 г.
19. Учебное и практическое пособие «Оценка рыночной стоимости недвижимости». М.: Дело, 1998 г.
20. Справочник оценщика недвижимости -2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под редакцией к.т.н Л.А. Лейфера;
21. Справочника оценщика недвижимости - 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под редакцией к.т.н Л.А. Лейфера;
22. Справочника коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 8-е издание, 01.01.2025 г.
23. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.07.2025 г.;
24. Справочные данные интернет-ресурса «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, 2025 г.

Источники общей, аналитической информации

25. Сайт Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/>
26. Иные специализированные источники ссылки, на которые приведены в Отчете, там, где использовалась нужная информация.

Документы, предоставленные Заказчиком

Перечислены в разделе «Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» и приведены в Приложении к отчету

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы Заказчика



Гильдия Инженеров

109544, г. Москва, б-р Энтузиастов, дом 2
Деловой Центр «Голден Гейт»

Тел.: +7 (495) 589-31-06

E-mail: info@gofen.ru URL: www.gofen.ru

Технический паспорт здания

на нежилое здание

**«Апарт-отель с общественным центром и подземной
автостоянкой»**

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение):

Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Административный округ	тип	округ
	наименование	Северо-Восточный
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Останкинский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Мира
Номер дома	95	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер		
Номер в реестре жилищного фонда		
Кадастровый номер здания		
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0022015:1001	

Паспорт составлен по состоянию на **«29» декабря 2020г.**

Главный инженер проекта

А.Н. Намысова

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Содержание:

№п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	3-6
3	Сведения о правообладателях объекта	6
4	Ситуационный план	7
5	Благоустройство объекта	8
6	Позтажный план	9-25
7	Экспликация к поэтажному плану	26-70
8	Отметки об обследованиях	71

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

1. Общие сведения.

1	Назначение	Апарт-отель с общественным центром и подземной автостоянкой
2	Фактическое использование	По назначению
3	Серия, тип проекта	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2020
5	Общая площадь здания (по внутреннему обмеру)	46780,0
6	Число этажей надземной части	15
7	Число этажей подземной части	2
8	Строительный объем	181566,8
9	Материал стен	Железобетон

2. Состав объекта

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м.)

Площадь здания с учетом лоджий, балконов и т.п.	В том числе						
	Площадь номеров апартаментов		Площадь нежилых (коммерческих) помещений			Кроме того, площадь	
	Общая (с учетом лоджий, балконов и т.п.)	В том числе:		Общая (с учетом лоджий, балконов и т.п.)	В том числе:		Общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток
		Основная	Вспомогательная		Основная	Вспомогательная	
39814,8	21452,3	14232,7	6058,2	7228,3	5858,8	1345,0	8140,3
							2993,9

Распределение площади апартаментов по числу комнат (кв.м.)

Тип	Количество	Общая площадь нежилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе		
			Основная площадь нежилых помещений (без учета лоджий, балконов, террас и веранд)	Вспомогательная площадь нежилых помещений	Лоджии, балконы, террасы и веранды
1-комнатные	66	2543,4	1793,9	749,5	0,0
2-комнатные	166	11527,0	7529,5	3487,3	510,2
3-комнатные	42	4816,8	3182,3	1244,6	389,0
4-комнатные	20	2565,1	1727,0	576,8	261,3
Всего:	294	21452,3	14232,7	6058,2	1164,1

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Помещения нежилые, коммерческие (кв.м.)

Этаж	Назначение помещений	В том числе			
		Общая (с учетом лоджий,бал- конов и т.п.)	Основная площадь нежилых помещений (без учета лоджий, балконов, террас и веранд)	Вспомогате льная площадь нежилых помещений	Лоджии, балконы, террасы и веранды
1	нежилое помещение 4Н	170,2	108,2	62,0	0,0
	нежилое помещение 5Н	108,4	99,3	9,1	0,0
	нежилое помещение 6Н	858,2	608,5	249,7	0,0
	нежилое помещение 7Н	95,7	80,6	15,1	0,0
	нежилое помещение 8Н	27,7	0,0	27,7	0,0
	нежилое помещение 9Н	182,8	84,8	98,0	0,0
	нежилое помещение 10Н	161,1	94,2	66,9	0,0
	нежилое помещение 11Н	379,1	221,8	157,3	0,0
	нежилое помещение 17Н	5,3	0,0	5,3	0,0
2	нежилое помещение 8Н	660,8	443,1	217,7	0,0
	нежилое помещение 17Н	377,2	343,3	33,9	0,0
	нежилое помещение 18Н	399,7	388,8	10,9	0,0
	нежилое помещение 19Н	239,6	231,3	8,3	0,0
	нежилое помещение 20Н	712,8	695,7	17,1	0,0
	нежилое помещение 81Н	404,8	135,3	269,5	0,0
3	нежилое помещение 17Н	482,1	441,8	37,3	3,0
	нежилое помещение 26Н	203,6	194,5	9,1	0,0
	нежилое помещение 27Н	279,4	271,4	8,0	0,0
	нежилое помещение 28Н	283,4	262,3	7,8	13,3
	нежилое помещение 29Н	214,1	198,7	7,2	8,2
	нежилое помещение 30Н	156,7	151,4	5,3	0,0
	нежилое помещение 31Н	114,0	108,5	5,5	0,0
нежилое помещение 32Н		711,6	695,3	16,3	0,0
Всего:		7228,3	5858,8	1345,5	24,5

Машиноместа и мотоместа (кв.м.)

Назначение помещений	Количество	Площадь		
		общая	основная	вспомогательная
машиноместа	207	2875,8	2875,8	0,0
мотоместа	20	118,1	118,1	0,0
Всего:	227	2993,9	2993,9	0,0

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Техническое описание здания или его пристройки.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита
2	Стены, перегородки	Наружные стены – монолитные железобетонные, ячеистые блоки, система вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитом и натуральным камнем. Внутренние стены – монолитные железобетонные, газобетонные блоки, пазогребневые блоки.
3	Перекрытия и покрытие	Монолитные железобетонные.
4	Крыша	Кровля здания над 15-м этажом плоская, неэксплуатируемая, с применением рулонной гидроизоляции с защитным слоем из гравия. Террасы на эксплуатируемой кровле 4 м и 14 м этажах выполнены с покрытием из негорючих материалов (керамическая плитка) Отвод воды с кровель осуществляется через внутреннюю водосточную систему через водопримемные воронки.
5	Полы	Подземная автостоянка – покрытие, стойкое к воздействию нефтепродуктов, бетонное покрытие. Нежилые, вспомогательные помещения - полимерное покрытие, бетонные с обеспыливанием поверхности, керамическая плитка, антистатическое покрытие, ковровлин, инженерная доска (в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями); Помещения с мокрыми процессами с устройством гидроизоляции.
6	Проемы	Оконные витражи со 2 по 15 этаж – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами и, частично, стеклалитом; Оконные и дверные витражи 1 этажа – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением однокамерными стеклопакетами; Наружные дверные блоки служебные – металлические, утепленные; Въездные ворота автостоянки – подъемно-секционные с электроприводом; Внутренние дверные блоки - в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.
7	Отделочные работы	Цоколь – облицовка натуральным камнем и керамогранитом; Наружные стены – облицовка натуральным камнем и керамогранитом, в составе системы вентилируемого фасада; Проектом предусмотрена отделка стен, потолков, полов жилого дома в местах общего пользования.

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

		<i>Полы, стены, потолки – в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.</i>
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	<i>Центральное отопление, водопровод, канализация, холодоснабжение, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты пассажирские, лифты грузопассажирские, вентиляция, пожарная сигнализация, мусороудаление, дымоудаление, мультисервисная сеть, радиофикация, электрочасофикация, система охранного телевидения, система контроля и управления доступом, система тревожной сигнализации МГН, система оповещения и управление эвакуацией.</i>
9	Прочие работы	<i>Лестничные площадки - монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Стены лестнично-лифтового узла – монолитные железобетонные толщиной 250 мм.</i>
		<i>Физический износ здания – 0% . Число этажей: 17 (в т.ч. два подземных этажа)</i>

3. Сведения о правообладателях

Дата записи	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество; для юридических лиц – по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

5. Благоустройство объекта (кв.м.)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод (центральный)	38628,9
канализация (центральная)	38628,9
горячее и холодное водоснабжение	38628,9
лифты пассажирские	38628,9
лифты грузопассажирские	38628,9
электричество	38628,9
вентиляция	38628,9
сигнализация пожарная и дымоудаление	38628,9
отопление (центральное)	38628,9
мусороудаление	38628,9
система оповещения и управление эвакуацией	38628,9

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен ____29 декабря 2020 г.

Исполнил главный геодезист _____ Рыжков П.Н.

Проверил главный инженер проекта _____ Намысова А.Н.

Паспорт выдан « ____ » _____ г.

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Места общественного пользования (МОП)

№ Этажа	№ Помещения	№ Части помещения	Назначение части помещения	Площадь с учетом неотопляемых частей помещений	Общая площадь нежилого помещения	В том числе площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру, м
						Основная	Вспомогательная	Лоджий, балконов, террас, веранд	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	XXII	2	Лестничная клетка	23,9	23,9		23,9		3,00
		3	Лестничная клетка	21,5	21,5		21,5		3,00
		4	Лифтовой холл	11,6	11,6		11,6		3,00
		5	Лифтовой холл	16,4	16,4		16,4		3,00
		6	Тамбур-шлюз	10,3	10,3		10,3		3,00
		7	Коридор	64,9	64,9		64,9		3,00
		8	Коридор	53,1	53,1		53,1		3,00
		9	Коридор	122,4	122,4		122,4		3,00
		15	Электрощитовая	8,8	8,8		8,8		3,00
		16	Загрузочная	5,7	5,7		5,7		3,00
		17	Электрощитовая	27,9	27,9		27,9		3,00
			Итого по помещению XXII:	366,6	366,6		366,6		
	33Н	10	Санузел	11,0	11,0		11,0		3,00
			Итого по помещению 33Н:	11,0	11,0		11,0		3,00
	34Н	11	Санузел	11,9	11,9		11,9		3,00
			Итого по помещению 34Н:	11,9	11,9		11,9		3,00
	35Н	12	Переговорная	68,8	68,8		68,8		3,00
			Итого по помещению 35Н:	68,8	68,8		68,8		3,00
	36Н	13	Санузел	10,1	10,1		10,1		3,00
			Итого по помещению 36Н:	10,1	10,1		10,1		3,00
	37Н	14	Кладовая	14,4	14,4		14,4		3,00
			Итого по помещению 37Н:	14,4	14,4		14,4		3,00
			Итого по этажу 3:	482,7	482,7		482,7		
4	XXIII	1	Коридор	134,2	134,2		134,2		3,30
		2	Коридор	150,7	150,7		150,7		3,30
		6	Зона тамбура	3,8	3,8		3,8		3,30
		7	Электрощитовая	8,7	8,7		8,7		3,30
		8	Помещение временного хранения мусора	3,5	3,5		3,5		3,30
		9	Загрузка мусора	5,2	5,2		5,2		3,30
		10	Доставка блюд в номера	5,4	5,4		5,4		3,30
		11	Лестничная клетка	19,5	19,5		19,5		3,30
		12	Тамбур-шлюз	12,6	12,6		12,6		3,30
		13	Лифтовой холл	16,6	16,6		16,6		3,30
		14	Лифтовой холл	14,3	14,3		14,3		3,30
		15	Лестничная клетка	23,6	23,6		23,6		3,30
		16	Электрощитовая	14,5	14,5		14,5		3,30
		17	Тамбур	3,0	3,0		3,0		3,30
			Итого по помещению XXIII:	415,8	415,8		415,8		
	38Н	3	Помещение горничной	7,9	7,9		7,9		3,30
		4	Санузел	1,4	1,4		1,4		3,30
		5	ГТУИ	3,6	3,6		3,6		3,30
			Итого по помещению 38Н:	12,9	12,9		12,9		3,30
	39Н	18	Кладовая	9,2	9,2		9,2		3,30
			Итого по помещению 39Н:	9,2	9,2		9,2		3,30
	40Н	19	Кладовая	7,6	7,6		7,6		3,30
			Итого по помещению 40Н:	7,6	7,6		7,6		3,30
			Итого по этажу 4:	445,3	445,3		445,3		
5	XXIV	1	Коридор	134,6	134,6		134,6		3,30
		2	Коридор	149,5	149,5		149,5		3,30
		6	Зона тамбура	3,9	3,9		3,9		3,30
		7	Помещение временного хранения мусора	8,6	8,6		8,6		3,30
		8	Кроссовая	3,5	3,5		3,5		3,30
		9	Доставка блюд в номера	5,4	5,4		5,4		3,30
		10	Загрузка мусора	5,2	5,2		5,2		3,30
		11	Лестничная клетка	19,5	19,5		19,5		3,30
		12	Тамбур-шлюз	12,6	12,6		12,6		3,30
		13	Лифтовой холл	16,7	16,7		16,7		3,30
		14	Лифтовой холл	14,3	14,3		14,3		3,30
		15	Лестничная клетка	23,6	23,6		23,6		3,30
		18	Тамбур	3,3	3,3		3,3		3,30
			Итого по помещению XXIV:	400,7	400,7		400,7		
	41Н	3	Помещение горничной	7,9	7,9		7,9		3,30
		4	Санузел	1,4	1,4		1,4		3,30
		5	ГТУИ	3,5	3,5		3,5		3,30
			Итого по помещению 41Н:	12,8	12,8		12,8		3,30
	42Н	16	Кладовая	6,7	6,7		6,7		3,30
			Итого по помещению 42Н:	6,7	6,7		6,7		3,30
	43Н	17	Кладовая	8,0	8,0		8,0		3,30
			Итого по помещению 43Н:	8,0	8,0		8,0		3,30
	44Н	19	Кладовая	10,2	10,2		10,2		3,30
			Итого по помещению 44Н:	10,2	10,2		10,2		3,30
	45Н	20	Кладовая	7,6	7,6		7,6		3,30
			Итого по помещению 45Н:	7,6	7,6		7,6		3,30
			Итого по этажу 5:	448,0	448,0		448,0		
		1	Коридор	134,9	134,9		134,9		3,30
		2	Коридор	150,9	150,9		150,9		3,30

Контур Кристо

владелец

Страница 28

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

СС6EFA4B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Нежилые помещения, коммерческие (кв.м.)

№ Этажа	№ Помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Площадь с учетом неотделенных частей помещений	Общая площадь нежилого помещения	В том числе площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	
						Основная	Вспомогательная	Лоджий, балконов, террас, веранд (с коэф.)		
1	2	3	4	6	6	7	8	9	10	
3	17Н	1	Помещение офиса	441,8	441,8	441,8			4,30	
		2	Балкон	3,0				3,0	4,30	
		3	Санузел	4,8	4,8		4,8		4,30	
		4	Санузел	4,8	4,8		4,8		4,30	
		5	Пом. уборочного инвентаря	3,9	3,9		3,9		4,30	
		6	Лестничная клетка	23,8	23,8		23,8		4,30	
			Итого по помещению 17Н:		482,1	479,1	441,8	37,3	3,0	
	26Н	1	Помещение офиса	194,5	194,5	194,5			4,30	
		2	Санузел	3,5	3,5		3,5		4,30	
		3	Санузел	3,5	3,5		3,5		4,30	
		4	Пом. уборочного инвентаря	2,1	2,1		2,1		4,30	
			Итого по помещению 26Н:		203,6	203,6	194,6	8,1		
	27Н	1	Помещение офиса	271,4	271,4	271,4			4,30	
		2	Санузел	5,5	5,5		5,5		4,30	
		3	Пом. уборочного инвентаря	2,5	2,5		2,5		4,30	
			Итого по помещению 27Н:		279,4	278,4	271,4	8,0		
	28Н	1	Помещение офиса	262,3	262,3	262,3			4,30	
		2	Балкон	6,1				6,1	4,30	
		3	Балкон	4,9				4,9	4,30	
		4	Балкон	2,3				2,3	4,30	
		5	Санузел	2,9	2,9		2,9		4,30	
		6	Санузел	2,7	2,7		2,7		4,30	
		7	Пом. уборочного инвентаря	2,2	2,2		2,2		4,30	
			Итого по помещению 28Н:		283,4	270,1	262,3	7,8	13,3	
	29Н	1	Помещение офиса	198,7	198,7	198,7			4,30	
		2	Балкон	5,1				5,1	4,30	
		3	Балкон	3,1				3,1	4,30	
		4	Санузел	2,4	2,4		2,4		4,30	
		5	Санузел	2,7	2,7		2,7		4,30	
		6	Пом. уборочного инвентаря	2,1	2,1		2,1		4,30	
			Итого по помещению 29Н:		214,1	205,9	198,7	7,2	8,2	
	30Н	1	Помещение офиса	151,4	151,4	151,4			4,30	
		2	Санузел	2,6	2,6		2,6		4,30	
		3	Пом. уборочного инвентаря	2,7	2,7		2,7		4,30	
			Итого по помещению 30Н:		156,7	156,7	151,4	5,3		
	31Н	1	Помещение офиса	108,5	108,5	108,5			4,30	
		2	Санузел	2,9	2,9		2,9		4,30	
		3	Пом. уборочного инвентаря	2,6	2,6		2,6		4,30	
			Итого по помещению 31Н:		114,0	114,0	108,6	5,6		
	32Н	1	Помещение офиса	695,3	695,3	695,3			4,30	
		2	Санузел	5,3	5,3		5,3		4,30	
		3	Санузел	5,3	5,3		5,3		4,30	
		4	Пом. уборочного инвентаря	5,7	5,7		5,7		4,30	
			Итого по помещению 32Н:		711,6	711,6	695,3	16,3		
			Итого по 3 этажу:		2444,9	2420,4	2323,9	86,6		
		Итого по коммерческим помещениям:		7228,3	7203,8	6868,8	1946,0			

Страница 35

Контур Кripto

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И. О.	Подпись	Фамилия И. О.	Подпись
29.12.2020	Рыжков П.Н.		Намысова А.Н.	

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«24» декабря 2020 г.

№001919

Саморегулируемая организация Ассоциация проектных компаний «Межрегиональная
ассоциация проектировщиков»

(СРО АПК «МАП»)

Саморегулируемая организация, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации

107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, д.45, помещение 11, sro2009-map.ru,
info@sro2009.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-027-18092009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Гильдия Инженеров»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Гильдия Инженеров» (ООО «Гильдия Инженеров»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7705836608
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1087746442310
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	141506, Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 8, офис 35
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Наименование	Сведения	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	200	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	28 декабря 2017 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	28 декабря 2017 г., №044-2017	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	28 декабря 2017 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
28 декабря 2017 г.	15 июня 2018 г.	---
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):		
а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Наименование		Сведения
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	Есть	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Начальник экспертного
отдела



(подпись)

Л.П. Мальцева

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Прошито,
пронумеровано
и скреплено печатью
3 (три) листа

Начальник
экспертного отдела
Мальцева А.П.



Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Приложение 2. Источники информации

Объекты- аналоги, которые участвовали в сравнительном подходе

Аналог №1

www.avito.ru

Помещение свободного назначения 240 м² в Москве | Продажа коммерче...

Для бизнесаКарьера в AvitoПомощьКаталоги#яПомогаю

Мои объявленияЕлена М

Avito

Всё категории

Поиск по объявлениям

Главная>...>Продам>Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения
240 м²

99 999 840 Р

416 666 Р за м²

История цены

В избранноеСравнитьЗаметкаСкачать презентацию

5 мая99 999 840 Р
↓ 10 000 320 Р

27 марта110 000 160 Р
↑ 240 Р

11 февраля109 999 920 Р
↑ 10 000 080 Р

19 декабря 202399 999 840 Р
↑ 20 007 840 Р

Следить за ценой

А есть планировка?Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость в Москве

Компания

На Avito с февраля 2020

Надёжный партнёрРеквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 240 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 4,5 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Расположение

Москва, пр-т Мира, 95

Алексеевская до 5 мин. ВДНХ 16-20 мин.

Рижская 21-30 мин.

Скрыть карту ^



Описание

БЕЗ КОМИССИИ! ЖК «HILL 8», рядом с метро. Продаётся блок с санузелом на 2-м этаже площадью 240 кв.м с отдельным входом с улицы. Высококачественная отделка. Электрическая мощность 40 кВт. УСН. Проспект Мира, 95, 1 минута пешком от метро Алексеевская. ЛОТ № 215748

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Узнать больше о БЦ

99 999 840 ₽

416 565 ₽ за м²

История цены

8 980 258-10-80

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость в Москве

Компания

На Авито с февраля 2020

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2947968424 - 16 августа в 14:44 - 258 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_2947968424?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJkM1k1R2NZRzIHeUI2Wm9iIjtdZ-g2j8AAAAA

//

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425

срок действия

13.10.2024 - 14.10.2025

realty.yandex.ru

Купить офис 197 м², 2 этаж из 15, за 76,32 млн Р — Апарт-комплекс Hill8, Москва, проспект Ми...

11 июля, 25 просмотров

197 м², офис

76 318 440 Р

387 403 Р за м²

есть данные

+7 (966) 177-31-09

Написать

Officepoints

Агентства

Москва, проспект Мира, 95

Алексеевская 4 мин.

Рижская 11 мин.

Добавить заметку

Сколько отложить на мебель?

Рассчитайте с калькулятором новосёла

13 фото

Планировка

Планировка

Схема размещения

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

Яндекс.Драйв

Выше средней

197 м²

общая

2 этаж

из 15

офис

назначение

387 403 Р за м²

Бизнес-центр «Hill8»

Класс бизнес-центра — А

Отделка — черновая

Охрана

Серия здания индивидуальный проект

realty.yandex.ru

Купить офис 197 м², 2 этаж из 15, за 76,32 млн Р — Апарт-комплекс Hill8, Москва, проспект Ми...

Смотреть все предложения

Описание

Продается помещение на 2 этаже в бизнес-центре Hill8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95. Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК. Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг. Условия сделки и стоимость подлежат обсуждению.

Агентство «Officepoints»

Год основания 2021

5119 объектов

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xxx-xxx

Расположение

Москва, проспект Мира, 95

Алексеевская 4 мин.

Рижская 11 мин.

10 июля, 25 просмотров

197 м², офис

76 318 440 Р

387 403 Р за м²

есть данные

+7 (966) 177-31-09

Написать

Officepoints

Агентства

Москва, проспект Мира, 95

Алексеевская 4 мин.

Рижская 11 мин.

Добавить заметку

Сколько

<https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689456/>

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

95

realty.yandex.ru Купить офис 224 м², 3 этаж из 15, за 83,08 млн ₽ — Апартамент-комплекс Hill8, Москва, проспект Ми...

Недвижимость в Москве · Купить · Коммерческая недвижимость · Офис · Апартамент-комплекс Hill8 · Купить офис, 224 м²

10 фото, 39 просмотров

224 м², офис
83 078 272 ₽ 370 885 ₽ за м²

есть сданные

+7 (962) 937-72-77

Написать

Officepoints Агентство

Москва, проспект Мира, 95
Алексеевская 4 мин.
Рижская 11 мин.

Добавить заметку

Сколько отложить на мебель?
Рассчитайте с калькулятором новосёла

realty.yandex.ru Купить офис 224 м², 3 этаж из 15, за 83,08 млн ₽ — Апартамент-комплекс Hill8, Москва, проспект Ми...

14 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Яндекс.Драйв
Выше средней

224 м²
общая

3 этаж
из 15

офис
назначение

370 885 ₽ за м²

Бизнес-центр «Hill8»

Класс бизнес-центра — А

Отделка — черновая

Охрана

Серия здания
индивидуальный проект

Офис в апартамент-комплексе Hill8

Элитный Срок сдачи Сдан Есть сданные

Смотреть все предложения

Описание

Продается офисное помещение на 3 этаже в бизнес-центре Hill8, А класса, который находится по адресу: пр-кт Мира, д. 95.
Пешая доступность от станций метро Алексеевская, ВДНХ, Рижская. Удобный выезд проспект Мира, Шереметьевскую улицу, ТТК.
Помещение без отделки, смешанная планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования. Подземный паркинг.
Условия сделки и стоимость подлежат обсуждению.

Агентство «Officepoints»

Год основания 2021 5119 объектов

Показать телефон +7 (962) 937-72-77

10 фото, 39 просмотров

224 м², офис
83 078 272 ₽ 370 885 ₽ за м²

есть сданные

+7 (962) 937-72-77

Написать

Officepoints Агентство

Москва, проспект Мира, 95
Алексеевская 4 мин.
Рижская 11 мин.

Добавить заметку

<https://realty.yandex.ru/offer/3966105355601689454/>

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Продажа Офис, 453.6 м². мфк "Hill8" Класса "А"

154 047 594 Р

339 611 Р за м²

История цены

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

1 мая 2024

154 047 594 Р

↑ 7 000 000 Р

7 октября 2023

147 047 594 Р

Публикация

Следить за ценой

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Office Estate (Офисы в Москве)

Компания

На Авито с сентября 2020

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 453.6 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3.6 м

Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная, открытая

Тип сделки: продажа

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025



154 047 594 ₺

339 611 P 38 m²

История цены

8 958 700-56-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Описание

Офисное помещение без отделки 453.6м² на 2 этаже. Отличное светлое помещение, с большими панорамными окнами. Высота потолков: 3.6 м. Есть мокрые точки в блоке.

Звоните будем рады организовать просмотр!

МФК "Hill8" современное 15-этажное здание Класса "А", 2021 года постройки.

В облицовке первых трех этажей используется натуральный юрский мрамор. Архитектура здания разработана ведущим архитектурным бюро ABD Architects. Автор интерьеров общественных зон - промышленный дизайнер с мировым именем Карим Рашид. Над идеологией и брендом проекта работало международное бюро BBDO. Инженерные системы высочайшего уровня: скоростные лифты, приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, подземный паркинг.

ПРИГЛАШАЕМ НА ПРОСМОТР!

Звоните!!! В нашей базе более 3000 офисных помещений по всей Москве.

Готовы подобрать именно вам, максимально комфортный офис под Ваш запрос (ТЗ).

Если потребуется дополнительная информация по какому либо объекту, сообщите мне и я оперативно Вам ее предоставлю.

Хочу отметить, что для Вас услуга по подбору помещений бесплатна.

Мы работаем со всеми коммерческими помещениями Москвы.

Все переговоры **Вы** будите вести непосредственно с владельцами.

Наши услуги не влияют на ставку. Наша основная задача подобрать вам лучшее предложение под ваш запрос, организовать просмотр помещения, познакомить вас с собственником и довести сделку до заключения договора.

Хочу отметить, что указанные коммерческие условия являются изначально заявленными собственником. Разумный торг всегда уместен.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: в здании

Тип здания: бизнес-центр

Узнать больше о БЦ

№ 3327686305 · 8 августа в 16:16 · 148 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofis_453.6_m._mfk_hill8_klass_a_a_3327686305?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbyBkaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKM1k1R2NZRzIHeUl2Wm9iIjt9dZ-g2j8AAAA

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

www.cian.ru Продаю офис 127м² просп. Мира, 95, Москва, СВАО, р-н Останкинский м. Алексеевская - база ЦИАН, обь

100 | Page

OCTOBER 1987

● **Intermittent, rapid fluctuations in volume**

99

www.cian.ru

Продаю офис 127м² просп. Мира, 95, Москва, СВАО, р-н Останкинский м. Алексеевская - база ЦИАН, объяв

Фотографии (12)ОписаниеРасселениеКонтакты лица

Офис 127 м²

Тип здания

Свободная продажа

Об объекте

Площадь127 м²

Этаж12 из 15

Высота потолка3,6 м

Вход:Отдельный с улицы

ПарковкаПодземная, 227 мест
Подземная, 207 мест
Наземная, 15 мест

О БЦ «HILL8 (Хилл8)»

Подписан2021

Категория зданияДействующее

ВентиляцияПриточная

ОтоплениеАвтономное

Тип зданияБизнес-центр

Общая площадь46 700 м²

ФинансированиеЦентральное

Система кондиционированияСплит-система

75 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 72 736 000

Цена за метр280 352 Р

НалогУСН

+7 915 266-41-29

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Перезвоним, если вы не отвечаете в срок

BR

агентство недвижимости
Bright Rich Moscow

доверенный партнер

на срок 11 лет

Оформить в ипотеку более 1000

BR

агентство
Bright Rich Moscow

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318629633/>

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец


серийный номер
срок действия

Подколзин Олег Александрович

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

Приложение 3. Документы Оценщика

- 1) Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика;
- 2) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщика;
- 3) Полис страхования ответственности Оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007582

Настоящий диплом выдан Горю Александровичу

в том, что он(а) с 01 ноября 2006 г. по 23 июля 2007 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Учреждение профессиональной оценки

по профессии "Оценщик"

степени профессионала

(подпись)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 июля г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Горю Александру на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости (бизнеса)

Город Москва

Член государственной комиссии (подпись) Александров

Член государственной комиссии (подпись) Александров

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 118 / 2007

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042998-1

« 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Подколзину Олегу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор

А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » августа 20 27 г.

ИД-ОЦЕНОЧ-Москва-2021-46-14.10.25

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025



Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

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-4000422052/272
от 23.01.2025 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика №ПОО-4000422052 от 23.01.2025 г. между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на содержащихся в «Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 13.05.2024 г. (далее – Правила страхования), а также в тексте Договора страхования.

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:	
Застрахованное лицо	Подколзин Олег Александрович, 02.08.1973 г.р.
Адрес регистрации:	123308, Россия, г. Москва, ул. Мневники, дом 7, корп. 1, кв.29
ИНН:	773472841239
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	- в части страхования гражданской ответственности за причинение вреда - третьи лица, которым может быть причинен вред в результате наступления страхового случая; - в части страхования ответственности за нарушение договора при проведении оценки – сторона по договору (заказчик), перед которой по условиям договора на проведение оценки Застрахованное лицо несет ответственность;
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	
Объектами страхования являются имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с: - риском наступления ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности Застрахованного лица 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) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба;	
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	300 000 руб. 00 коп. (триста тысяч рублей 00 коп.)
5. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена
6. 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.
7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 09.02.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 08.02.2026 г.	
8. Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью Договора страхования № ПОО-4000422052 от 23.01.2025 г.	
Представитель АО «Зетта Страхование»: Ведущий специалист филиала в г. Москве АО «Зетта Страхование» / Цыганова С.В. Доверенность №ДВРС-991-026542/25 от 23.01.2025 г.	

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: c87cf1c6-42f5-4b53-9fac-d53ef112a94d

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОТПРАВЛЕНО АО "ЗЕТТА СТРАХОВАНИЕ", Цыганова Светлана 06.02.25 16:59 (MSK) Сертификат 520D9C0004B25B80485FAA99A23C5D8C
Владимировна
Эл.доверенность: №6edd08ac-d7da-40c8-9fcb-9bfb627dccb7

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

владелец

Подколзин Олег Александрович

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

ДОГОВОР
страхования ответственности оценщиков
№ 0080404-0573803/25 ОО

г. Москва

«11» марта 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие» (ООО «СК «Согласие»), именуемое в дальнейшем «Страховщиком», в лице Руководителя группы агентских продаж отдела № 203 Орлова Александра Николаевича, действующего на основании Доверенности № 34400-Д/24 от 29.12.2024, с одной стороны и **Подколзин Олег Александрович**, действующий на основании -, именуемый в дальнейшем «Страхователем», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) выплатить Выгодоприобретателям страховое возмещение в пределах страховой суммы (лимитов возмещения), предусмотренной в настоящем Договоре.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем документе и в прилагаемых к настоящему Договору Правилах страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении настоящего Договора.

1.3. Право на заключение настоящего Договора Страховщику предоставлено лицензией от 25.05.2015г. СИ № 1307.

2. Объект страхования

2.1. По настоящему Договору объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

2.2. По настоящему Договору застрахована ответственность Страхователя исключительно при осуществлении им деятельности в рамках Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

3. Страховой случай.

3.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

3.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

3.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении

оценочной деятельности и в период действия настоящего Договора;

3.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя, при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

3.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное настоящим Договором;

3.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия настоящего Договора и/или срока исковой давности.

3.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

3.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

4. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза. Страховая премия.

4.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора, в размере 10000000,00 (Десять миллионов) рублей.

4.2. По настоящему Договору лимит страхового возмещения на один страховой случай: *Необходимо отметить нужный вариант значком*

установлен в размере () рублей.	<input type="checkbox"/>
не установлен.	<input checked="" type="checkbox"/>

4.3. По настоящему Договору безусловная франшиза по каждому страховому случаю: *Необходимо отметить нужный вариант значком*

установлена в размере () рублей.	<input type="checkbox"/>
не установлена.	<input checked="" type="checkbox"/>

4.4. По настоящему Договору страховая премия составляет 7000,00 (Семь тысяч) рублей.

4.5. Страховая премия уплачивается единовременно в срок до «13» марта 2025 г. В случае неуплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором размере настоящий Договор считается не вступившим в силу.

5. Срок действия договора страхования.

5.1. Срок действия настоящего Договора исчисляется с 00 часов 00 минут «13» марта 2025 года до 24 часов 00 минут «12» марта 2025 года.

6. Особые условия.

6.1. Положения, не регламентированные в тексте настоящего Договора, регулируются соответствующими положениями Правил страхования, а также законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае расхождения положений настоящего Договора с Правилами страхования, приоритетными считаются положения настоящего Договора.

6.3. В дополнение к обязанностям, предусмотренным Разделом 10 Правил страхования Страхователь обязан направить уведомление о причинении ущерба (вреда) заказчику и (или) третьим лицам на электронный адрес Страховщика ubitok@soglasie.ru.

6.4. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

6.5. Настоящий Договор заключен при посредничестве агента (представителя страховщика) Кумкова Антонины Владимировны, код (ИКП) 161231.

7. Приложения.

7.1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от «30» июля 2019 г.

7.2. Заявление на страхование ответственности оценщиков.

8. Реквизиты и подписи сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Подколзин Олег Александрович
паспорт 4518 номер 949124 выдан ГУ МВД
РОССИИ по г. Москве 25.12.2018 г.
123308, г. Москва, ул. Мневники, д. 7, корп. 1,
кв. 29

Примечание: Реквизиты указываются согласно статье 7
федерального закона "О противодействии легализации
(отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и
финансированию терроризма.
Правила страхования ответственности оценщиков ООО
«СК «Согласие» от «30» июля 2019 г. вручены.
Подписывая настоящий Договор Страхователь
подтверждает, что условия страхования, изложенные в
настоящем Договоре и Правилах страхования, ему
разъяснены и понятны.
Подписывая настоящий договор, Страхователь
подтверждает, что с полномочиями представителя
Страховщика на заключение настоящего
Договора ознакомлен.



М.П. подпись

/ Подколзин О.А. /

СТРАХОВЩИК:

ООО «СК «Согласие»

Место нахождения: 129110, г. Москва, ул.
Гиляровского, д. 42
Телефон/факс: (495) 739-01-01
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810225001021401 в КБ «Ренессанс
Кредит» (ООО) г. Москва
К/с 30101810845250000135
БИК 044525135, ИНН 7706196090
КПП 770201001

Представитель Страховщика
Руководитель группы агентских продаж
отдела № 203
должность
действующий на основании Доверенности
№ 34400-П/24 от «29» декабря 2024 г.



/ Орлов А.Н. /

Контур Крипто

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору страхования ответственности оценщиков
серии 0080404 № 0573803/2500 от 11.03.2025**

г. Москва

12.05.2025

ООО «СК «Согласие», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя группы агентских продаж агентства № 203 Орлова Александра Николаевича, действующего на основании Доверенности № 34400-Д/24 от 29.12.2024, с одной стороны, и Подколзин Олег Александрович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с технической ошибкой, допущенной при оформлении договора страхования ответственности оценщиков 0080404-0573803/2500 от 11.03.2025 (далее – Договор), раздел Договора «Срок действия договора страхования» изменить и изложить в следующей редакции:

Срок действия настоящего Договора исчисляется с 00 часов 00 минут «13» марта 2025 года до 24 часов 00 минут «12» марта 2026 года.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

3. Остальные условия Договора остаются без изменения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора страхования ответственности оценщиков 0080404-0573803/2500 от 11.03.2025.

Страховщик

(Орлов А.Н.)
М.П.


Страхователь

(Подколзин О.А.)

Контур Кристо

владелец

Подколзин Олег Александрович

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 01.09.2025 17:56

серийный номер
срок действия

CC6EF44B4BAC390ABCAE56817BF4A1BD160DE425
13.10.2024 - 14.10.2025