

ОТЧЕТ №20210601-КВ/24-2 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилые здания общей площадью 4 988,11 кв.м,
расположенные на земельном участке общей площадью
13 805 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул.,
д.16**

ЗАКАЗЧИК

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

30.04.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

30.04.2026

30.04.2026

Представителю по доверенности

ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилые здания общей площадью 4 988,11 кв.м, расположенные на земельном участке общей площадью 13 805 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16.

Оцениваемый объект недвижимости – два нежилых здания общей площадью 4 988,11 кв.м, расположенные на земельном участке общей площадью 13 805 кв.м, являющиеся составной частью имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (который, в свою очередь, включает в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, и относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры). По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит АО «Специализированный Застройщик «Серебряный Фонтан» на праве собственности. Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

Для целей оценки были сделаны следующие специальные допущения по состоянию на дату оценки:

- Объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры).
- Получено разрешение на ввод в эксплуатацию и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых зданий (GBA – 26 731,71 кв.м., GLA – 18 716,71 кв.м).
- Проведено межевание и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых земельных участков (общей совокупной площадью 17 901 кв.м).
- С 1 ноября 2025 г. по 31 октября 2032 г. в отношении 100% арендопригодной площади оцениваемых зданий заключен договор аренды в соответствии с условиями, указанными в Приложении 1.2 к заданию на оценку.

В нашем понимании, результаты оценки будут использованы для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.

Оценка выполнена по состоянию на 30.04.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 10.11.2025 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 30.04.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 985 727 595 руб.

Один миллиард девятьсот восемьдесят пять миллионов семьсот двадцать семь тысяч пятьсот девяносто пять рублей

Стоимость по каждому из оцениваемых объектов представлена в разделе 8 данного отчета («Выделение стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры и распределение итоговой стоимости»).

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционного пая следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Настоящий Отчет предназначен для использования Заказчиком для целей, указанных в настоящем Отчете.

Содержимое настоящего Отчета об оценке стоимости является конфиденциальным и предназначено исключительно для использования в заявленных целях. По этой причине и в соответствии с текущей практикой, мы не принимаем на себя никакой ответственности перед любой другой стороной в отношении всего содержимого отчета или его части.

С уважением,



Антон Калистратов¹
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

¹ Оценщик по договору и подписант от имени юридического лица (на основании доверенности № 207 от 30.10.2025 г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию № 24 от 06.04.2026 г.)	16
1.2.2. Условия договора аренды (Приложение № 1.2 к заданию № 24 от 06.04.2026 г.)	17
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
1.4. Применяемые стандарты оценки	19
1.5. Сертификат качества	20
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	20
1.7. Неопределенность	24
1.8. Основные понятия и определения	25
2. Описание объекта	27
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве собственности	27
2.3. Местоположение	27
2.4. Характеристики	31
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	33
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	37
2.4.3. Площади	39
2.4.4. Арендаторы	39
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	41
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	42
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	42
4.1.1. Макроэкономика	42
4.1.2. Рынки капитала	47
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
4.2.1. Анализ рынка офисной недвижимости, Москва	50
4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	50
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	58
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	59
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	62
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	63
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	63
5.1.1. Методология оценки	63
5.1.2. Проведение процедуры согласования	63
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	64
5.2. Сравнительный подход	64
5.2.1. Оценка офисных помещений (помещений в надземной части зданий)	65
5.2.2. Оценка парковочных и подсобных помещений (помещений в подземной части зданий)	68
5.2.3. Результат применения сравнительного подхода	71
5.3. Доходный подход	72
5.4. Затратный подход	82

6. Согласование результатов оценки всего имущественного комплекса.....	83
7. Выделение стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры и распределение итоговой стоимости	84
8. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	91
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	92
Приложение 2. Копии документов оценщика	107
Приложение 3. Финансовая модель	111
Приложение 4. Фотографии объекта.....	113
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	116

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилые здания общей площадью 4 988,11 кв.м, расположенные на земельном участке общей площадью 13 805 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16. Объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры).
Местоположение объекта:	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1, стр. 5, стр. 8-12, стр. 15, стр. 16.
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	АО «Специализированный Застройщик «Серебряный Фонтан»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку от 01.06.2021 г. договора на проведение оценки № 20210601-КВ от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	6 253 000 000 руб. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)
Сравнительный подход, руб.:	6 379 000 000 руб. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/24-2, дата составления 30.04.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 30.04.2026 г. она составляет:

1 985 727 595 руб.

Один миллиард девятьсот восемьдесят пять миллионов семьсот двадцать семь тысяч пятьсот девяносто пять рублей

или

236 274 руб. / кв.м общей площади зданий²

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- 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 (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

<p>Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости: перечень объектов недвижимости разделён на 2 группы («Группа объектов № 1» и «Группа объектов № 2» соответственно) и представлен в Приложении № 1.1. В отношении каждой из этих групп объектов будет подготовлен отдельный отчет об оценке.</p> <p>Право в отношении «Группы объектов № 1» – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»</p> <p>Право в отношении «Группы объектов № 2»: право собственности, принадлежащее АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» (ИНН: 7717020902).</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда</p>
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки;

² Исходя из совокупной справедливой стоимости и совокупной общей площади всех зданий оцениваемого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан».

	<ul style="list-style-type: none"> • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 30.04.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
<p>Дата оценки</p>	<p>30.04.2026 г.</p>
<p>Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя</p>	<p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>Оценщик: Калистратов Антон Владимирович Трудовой договор № б/н от 09.01.2008 Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СГАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</p>	<p>На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

	<p>- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.</p> <p>В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.2 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	<p>По состоянию на Дату оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры). • Получено разрешение на ввод в эксплуатацию и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех

оцениваемых зданий (GBA – 26 731,71 кв.м., GLA – 18 716,71 кв.м.).

- Проведено межевание и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых земельных участков (общей совокупной площадью 17 901 кв.м).
- С 1 мая 2026 г. по 20 марта 2033 г. в отношении 100% арендопригодной площади оцениваемых зданий заключен договор аренды в соответствии с условиями, указанными в Приложении 1.2.

Иные Существенные Допущения

- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды -- преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение

конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в

отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;

- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований

стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.

- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учит информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности

	<p>провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вилп-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика. • Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. • В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

<p>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан) 8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).
<p>Валюта результатов оценки</p>	<p>Российский Рубль</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Использование, распространение или публикация отчета об оценке объекта оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и прочими положениями законодательства Российской Федерации с учётом целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда.</p> <p>Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений.</p> <p>Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.</p>
<p>Форма составления Отчета</p>	<p>В отношении каждой группы объектов (а именно, «Группы объектов № 1» и «Группа объектов № 2») будет подготовлен отдельный отчет об оценке в форме электронного документа:</p> <p>Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.</p> <p>Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.</p>

Источник: Задание № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию № 24 от 06.04.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4. ГРУППА ОБЪЕКТОВ № 1 (ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ В СОСТАВЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА)

№	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Площадь подземной части, кв.м.	Площадь наземной части, кв.м.	Кадастровый номер
1	Здание БЦ	21 700			77:02:0023014:8526
2	Офисы, стр. 15	43,6	-	43,6	77:02:0023014:1104
3	Земельный участок	4 059			77:02:0023014:8531
4	Земельный участок	37			77:02:0023014:3175
5	Теплосеть	35 м.			77:02:0023014:8527
6	Канализация	15 м.			77:02:0023014:8528
7	Водосток	11 м.			77:02:0023014:8529

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

ТАБЛИЦА 5. ГРУППА ОБЪЕКТОВ № 2 (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)

№	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Площадь подземной части, кв.м.	Площадь наземной части, кв.м.	Кадастровый номер
1	Офисы, стр. 5	953,4	209,0	744,4	77:02:0023014:1106
2	Офисы, стр. 10	2 051,9	261,8	1790,1	77:02:0023014:3168
3	Офисы, стр. 8	521,13	268,40	252,73	77:02:0023014:1059
4	Офисы, стр. 9	359,42	-	359,42	77:02:0023014:1098
5	Офисы, стр. 12	92,2	41,5	50,7	77:02:0023014:1101
6	Офисы, стр. 16	846,26	278,45	567,81	77:02:0023014:1105
7	Офисы, стр. 11	163,8	-	163,8	77:02:0023014:1100
8	Земельный участок	13 805			77:02:0023014:8532

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.2.2. Условия договора аренды (Приложение № 1.2 к заданию № 24 от 06.04.2026 г.)

ТАБЛИЦА 6

Арендатор	Тип помещения	GLA, кв.м.	Начало аренды	Окончание аренды	Арендная ставка, руб./кв. м./год	Операционные издержки, руб./кв. м./год	Индексация
1	Офисы в БЦ	18 716,71	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	ИПЦ РФ
2	Подземный паркинг (машиноместа)	189 м/м	01.05.2026	20.03.2033	171 000	open book	
3	Подземный паркинг (мотоместа)	6 мото-мест	01.05.2026	20.03.2033	120 000	open book	
4	Офисы (стр.5)	953,40	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
5	Офисы (стр.10)	2 051,9	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
6	Офисы (стр. 8)	521,13	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
7	Офисы (стр. 9)	359,42	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
8	Офисы (стр. 12)	92,20	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
9	Офисы (стр. 16)	846,26	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
10	Офисы (стр. 11)	163,80	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
11	Офисы (стр. 15)	43,60	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	

Источник: Приложение № 1.2 к заданию № 24 от 06.04.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 7

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
ОГРН:	1027722009941
Местонахождение:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46

Источник: Commonwealth Partnership, Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 8

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Калистратов Антон Владимирович
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СПО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СПО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Государственный университет - Высшая школа экономики ВСГ № 3258176 от 01.07.2008 г., о высшем образовании по специальности «Мировая экономика», квалификация «Экономист». Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии" № 772402277333 от 23.03.2017 г. о профессиональной переподготовке по направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г., срок действия договора с 15.01.2026 г. по 14.01.2027 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Anton.Kalistratov@cmwp.ru

Местонахождение оценщика:	ООО «Комонвелс», Старший директор Отдела оценки, трудовой договор б/н. от 09 января 2008 года
---------------------------	---

Источник: Commonwealth Partnership

с. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

ТАБЛИЦА 9

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135.

д. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки

Лицо, подписавшее настоящий Отчет, при его подготовке не прибегало к помощи со стороны других экспертов, за исключением Антона Калистратова, старшего директора отдела оценки, который помогал оценщику в подготовке первичной информации, анализе рынка, проведении расчетов и написании Отчета.

1.4. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5. Сертификат качества

Лицо, подписавшее данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Ни ООО «Комонвелс», никто из его сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой финансовой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим в оценке сторонам.
- Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- С учетом имеющихся знаний и опыта Исполнитель удостоверяет, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки и на основании нашего опыта оценки.
- В процессе сбора, анализа данных и проведения расчетов ни одно лицо не оказывало давления на Исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Указанные ниже допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в отчете об оценке далее по тексту.

Ограничения, а также связанные с ними допущения также согласованы оценщиком и заказчиком.

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также

из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении объекта анализа правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

- Каждый объект недвижимости оценивается отдельно; в случае оценки портфеля объектов недвижимости предполагается, что объекты недвижимости будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструкционных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- В состав объекта оценки входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;

- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в

качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.

- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неопределенность

В соответствии с методическими рекомендациями стандартов оценки RICS, Оценщик обращает внимание Заказчика на следующий комментарий относительно текущей рыночной ситуации.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить

текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

Мы обращаем ваше внимание на следующий комментарий относительно текущей рыночной ситуации. Текущая непредсказуемость российской финансовой системы, включая существенное ослабление российского рубля, создало высокий фактор неопределенности во всех секторах рынка. В таких условиях стоимость объекта может существенно изменяться даже за короткий период времени, пока рынок не придет к балансу в новых реалиях и не достигнет равновесия. Дефицит ликвидности на рынках капитала означает, что с высокой долей вероятности, в краткосрочной перспективе, не следует ожидать быстрой продажи актива. В связи с этим мы рекомендуем проводить регулярную переоценку объекта, а также запрашивать дополнительные консультации при возможной продаже объекта.

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

Необходимо отметить, что настроения на рынке капиталов значительно поменялись в 1 кв. 2022 г., было заключено незначительное количество сделок, поскольку инвесторы пытаются предугадать, как рынок будет корректироваться в связи с текущей ситуацией. Наше мнение относительно рыночной стоимости объекта представлено с учетом данных условий и настроений инвесторов. Учитывая ограниченное количество сопоставимых сделок и текущую неопределенность, при формировании нашего мнения относительно рыночной стоимости объекта, мы в большей степени полагаемся на наше экспертное мнение. В дальнейшем мы рекомендуем на постоянной основе обновлять оценку анализируемой недвижимости.

1.8. Основные понятия и определения

Цель оценки - 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 (ФСО I, п. 9).

Допущение - 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 (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (ФСО I, п. 13).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I, п. 14).

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ФСО II, п. 5).

Наиболее эффективное использование - физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ФСО II, п. 6).

Текущее использование - фактическое использование объекта на дату оценки (ФСО II, п. 6).

Ликвидация - прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ФСО II, п. 7).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (ФСО II, п. 8).

Вынужденная продажа - ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (ФСО II, п. 9).

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (ФСО III, п.5).

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) - 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 (ФСО VI, п.1).

«Рыночная стоимость» – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны, не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме» (135-ФЗ).

«Справедливая стоимость» – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (МСФО 13).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА³

2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении земельного участка;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1;
- Проектная документация в отношении строительства рассматриваемого здания;
- Арендный план.

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, а также информация из открытых источников, а именно: печатных изданий и сайтов сети Интернет.

В тексте настоящего Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (как в тексте Отчета, так и в Приложениях к Отчету).

2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве собственности

ТАБЛИЦА 10

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»
ОГРН:	1027700359587
Местонахождение:	129626, г Москва, ул Новоалексеевская, 16 / стр 16, каб 16

Источник: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений

2.3. Местоположение

Объект оценки расположен на севере Москвы, в Алексеевском районе Северо-Восточного административного округа, в 7 км от центра города, между Третьим транспортным кольцом и Северо-Восточной хордой, в 7 минутах ходьбы от станции метро «Алексеевская» (Калужско-Рижской линии Московского метрополитена), по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1.

Алексеевский район расположен в южной части Северо-Восточного административного округа г. Москвы. Граница Алексеевского района проходит по оси русла реки Яузы, далее по восточной и юго-восточной границам полосы отвода Ярославского направления МЖД, юго-западной границе полосы отвода Митьковской соединительной ж. д. ветки МЖД, оси проспекта Мира до реки Яузы. Район располагается между районами Ростокино и на севере, Мещанским и Красносельским районами на юге, Останкинским и Марьиной рощей на западе, Сокольниками и Богородским на востоке.

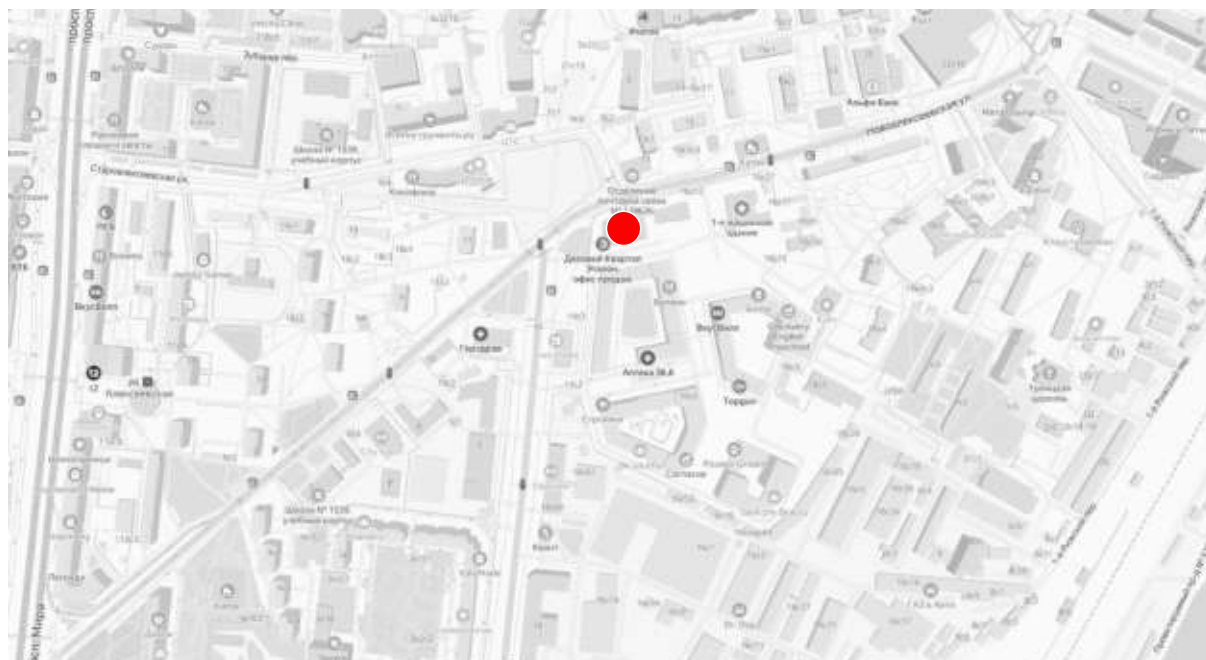
³ Для целей оценки сделано специальное допущение о том, что объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры). Соответственно, для целей данной оценки в данном разделе приведено описание всего оцениваемого имущественного комплекса (включающего как объекты, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, так и прочие объекты в составе оцениваемого имущественного комплекса).

Численность населения района составляет порядка 78 000 человек, площадь – 5,29 кв.км.



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

Транспортная доступность



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

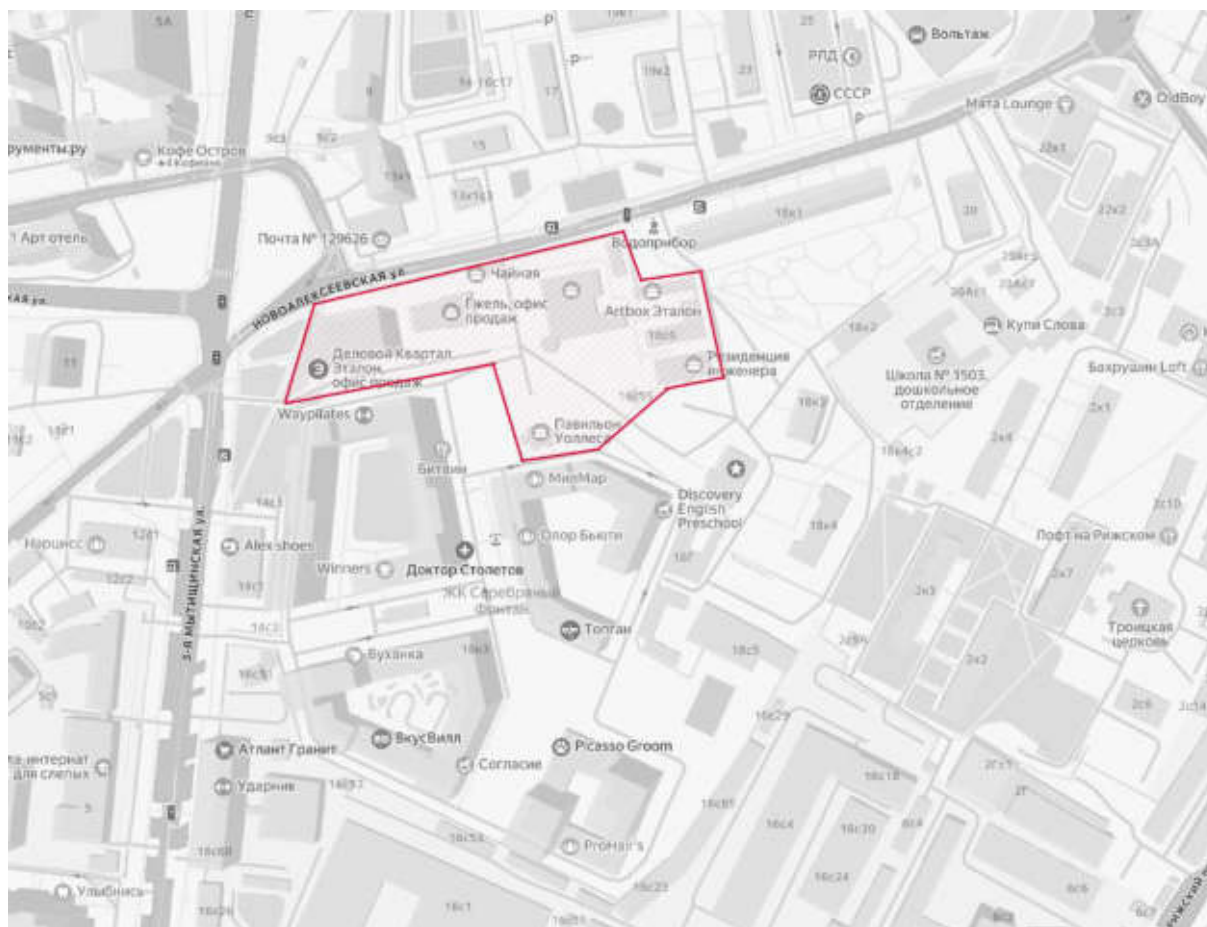
Оцениваемый бизнес-центр находится на пересечении Новоалексеевской ул. и 3-ей Мытищинской ул. В 700 м к западу от Объекта оценки проходит Проспект мира, в 2,5 км к югу проходит Третье транспортное кольцо (ТТК), а в 4,5 км к северу проходит Северо-Восточная хорда (СВХ). Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Новоалексеевской ул.

В 600 м к юго-западу от Объекта находится станция метро «Алексеевская» (Калужско-Рижской линии Московского метрополитена), что обеспечивает удобный доступ до Объекта от метро пешком. Также существует несколько маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих вблизи рассматриваемого бизнес-центра, и расположено несколько остановок общественного транспорта (в частности, «Метро Алексеевская» и «Староалексеевская улица»). С учётом высказанного, транспортная доступность посредством общественного и частного транспорта оценивается как хорошая.

Видимость

Благодаря своему расположению на первой линии домов на Новоалексеевской улице, рассматриваемый бизнес-центр обладает хорошей видимостью со стороны данной транспортной магистрали и ближайшего окружения.

Ближайшее окружение



Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Новоалексеевской ул. (к северу), на противоположной стороне которой расположен жилой микрорайон;
- 3-ей Мытищинской ул. (к западу и юго-западу), на противоположной стороне которой расположены жилые микрорайоны;
- Жилой застройкой (к востоку);
- Жилым комплексом «Серебряный фонтан» (к югу), а также территорией научно-производственного предприятия НПП «Квант» (далее к югу).

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

Выводы

- Ближайшим окружением оцениваемого объекта является преимущественно жилая застройка, а также объекты административного назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Средняя интенсивность транспортных потоков по Новоалексеевской ул. и 3-ей Мытищинской ул. (в непосредственной близости от объекта оценки).
- Хорошая доступность общественным транспортом.
- Интенсивность пешеходных потоков по Новоалексеевской ул. (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

ТАБЛИЦА 11



Фасад БЦ «Серебряный Фонтан»



Лобби здания БЦ (на 1 этаже)



Подземная парковка (на -1 этаже здания БЦ)



Офисные помещения (на 10 этаже здания БЦ)



Строение 5



Строение 10



Строение 11



Строение 16

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки представляет собой деловой квартал «Серебряный Фонтан», включающий в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, и относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры.

Рассматриваемые здания включают в себя новое здание бизнес-центра общей площадью 21 700 кв.м. (введённое в эксплуатацию в 2025 г.), а также 8 реконструированных отдельностоящих зданий общей совокупной площадью 5 031,7 кв.м, большая часть из которых представляет собой исторические здания бывшего завода «Водоприбор» (а ранее – Алексеевской водоподъёмной станции – архитектурного памятника начала XIX века) и относится к ценным градоформирующим объектам либо к объектам культурного наследия.

По состоянию на дату оценки здание БЦ «Серебряный Фонтан» введено в эксплуатацию, отделочные работы в большинстве помещений завершены⁴, и данные помещения используются в качестве офисов. Объект представляет собой бизнес-центр класса А. Здание имеет 13 этажей (включая 11 надземных этажей, на которых расположены преимущественно офисные помещения, а также 2 подземных этажа, на которых преимущественно расположены машиноместа подземной парковки). При этом общая площадь надземной части здания составляет 11 427,8 кв.м, а общая часть подземной части – 10 272,2 кв.м.

По состоянию на дату оценки часть оцениваемых реконструированных исторических зданий бизнес-квартала находятся в полностью рабочем состоянии, а часть зданий находится на завершающей стадии ремонтных и

⁴ Для целей данной оценки, в соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки все ремонтные и отделочные работы в здании полностью завершены.

отделочных работ⁵. Данные объекты представляют собой преимущественно кирпичные отдельностоящие здания разной этажности (от 1 до 3 этажей) и используются преимущественно в качестве объектов офисной недвижимости. При этом общая площадь надземной части здания составляет 15 400,4 кв.м, а общая часть подземной части – 11 331,4 кв.м.

Оцениваемые здания (включая здание бизнес-центра и исторические здания) представляют собой преимущественно офисные помещения класса А совокупной арендопригодной площадью 18 716,71 кв.м (в соответствии с измерениями BOMA), а также 189 машиномест и 6 мотомест, расположенные на -2 и -1 этажах подземного паркинга бизнес-центра.

Оцениваемые здания расположены на 3 земельных участках общей совокупной площадью 17 901 кв.м⁶.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Здание бизнес-центра «Серебряный Фонтан»

ТАБЛИЦА 12

Кадастровый номер здания	н/д
Адрес	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Текущий правообладатель	АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»
Оцениваемый вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	н/д
Общая площадь оцениваемого здания:	21 700 кв.м
<ul style="list-style-type: none"> • общая площадь надземной части здания • общая площадь подземной части здания 	<ul style="list-style-type: none"> • 11 427,8 кв.м • 10 272,2 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	Информация не предоставлена Заказчиком
Год ввода в эксплуатацию	2025 г.
Этажность	11 надземных этажей и 2 подземных этажа
Высота потолков	3,7 м – 7,3 м
Строительный объем здания	93 035 куб. м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Несущие стены – монолит ж/б, ненесущие стены – ячеистые блоки
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Бетонная плитка (кровля плоская неэксплуатируемая, с внутренним водостоком)

⁵ Для целей данной оценки, в соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки все ремонтные работы полностью завершены и все здания введены в эксплуатацию.

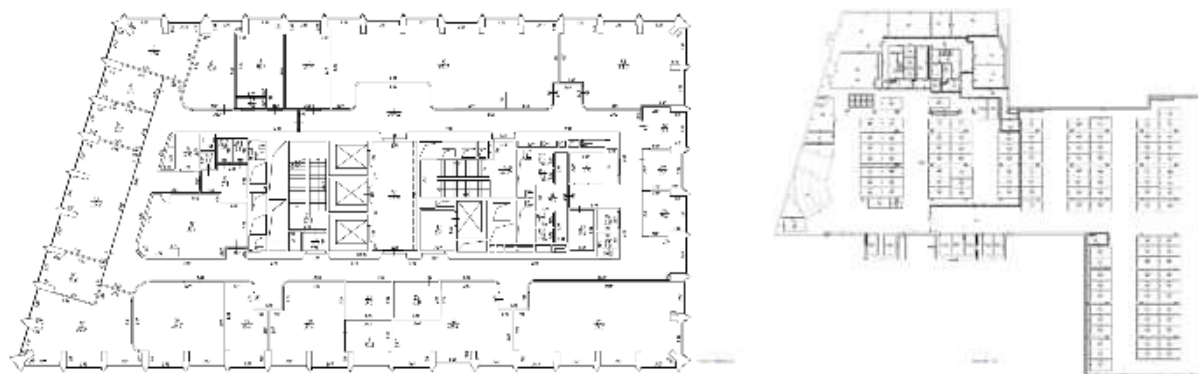
⁶ В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки проведено межевание и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых земельных участков (общей совокупной площадью 17 901 кв.м).

Полы	Бетон
Проемы оконные	Витражное остекление
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок (в части помещений), линолеум, керамическая плитка, ковролин, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Центральное отопление	Есть
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Пожаротушение	Автоматическое пожаротушение (спринклерная система)
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Пассажирские лифты Sicher 5 шт.
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

Типовые поэтажные планы



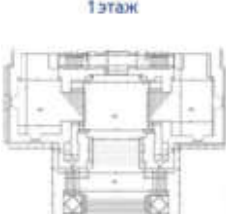

Планы типового надземного (эт. 10) и подземного (эт. -2) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

Исторические здания делового квартала «Серебряный Фонтан»

ТАБЛИЦА 13

№	Здание	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Площадь подземной части, кв.м.	Площадь надземной части, кв.м.	Количество этажей (в том числе подземных)	Материал стен	Завершение строительства	Типовой поэтажный план
1	Строение 5	77:02:0023014:1106	953,4	209,0	744,4	3 (1)	Кирпичные	1936 г.	 <p>1 этаж</p>
2	Строение 10	77:02:0023014:3168	2 051,9	261,8	1 790,1	2	-	1936 г.	 <p>1 этаж</p>
3	Строение 8	77:02:0023014:1059	521,1	268,4	252,7	3 (1)	Крупнопанельные	1975 г.	 <p>1 этаж</p>
4	Строение 9	77:02:0023014:1098	359,4	-	359,4	1	Кирпичные	1936 г.	 <p>1 этаж</p>

№	Здание	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Площадь подземной части, кв. м.	Площадь надземной части, кв. м.	Количество этажей (в том числе подземных)	Материал стен	Завершение строительства	Типовой поэтажный план
5	Строение 12	77:02:0023014:1101	92,2	41,5	50,7	2 (1)	Кирпичные	1936 г.	
6	Строение 16	77:02:0023014:1105	846,3	278,5	567,8	2 (1)	Кирпичные	1936 г.	
7	Строение 11	77:02:0023014:1100	163,8	-	163,8	1	Кирпичные	1984 г.	
8	Строение 15	77:02:0023014:1104	43,6	-	43,6	1	Крупноблочные	1971 г.	н/д

Источник: информация, предоставленная Заказчиком, данные Росреестра

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Здания

Имущественные права на все оцениваемые здания, а также объекты инфраструктуры (теплосеть, канализация и водосток) – право собственности АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан».⁷

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, оцениваемое право – право общей долевой собственности.

Земельные участки

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки проведено межевание и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых земельных участков (общей совокупной площадью 17 901 кв.м).

Имущественные права на Объект оценки – право собственности АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан».

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, оцениваемое право – право общей долевой собственности.

Детальная информация в отношении оцениваемых земельных участков приведена в нижеследующей таблице.

⁷ По состоянию на дату оценки часть из оцениваемых исторических зданий не были введены в эксплуатацию (планируемая дата ввода – 4 кв. 2025 г. – 3 кв. 2026 г.), но для целей данной оценки было сделано специальное допущение, что по состоянию на дату оценки все строительные и отделочные работы завершены и все здания введены в эксплуатацию.

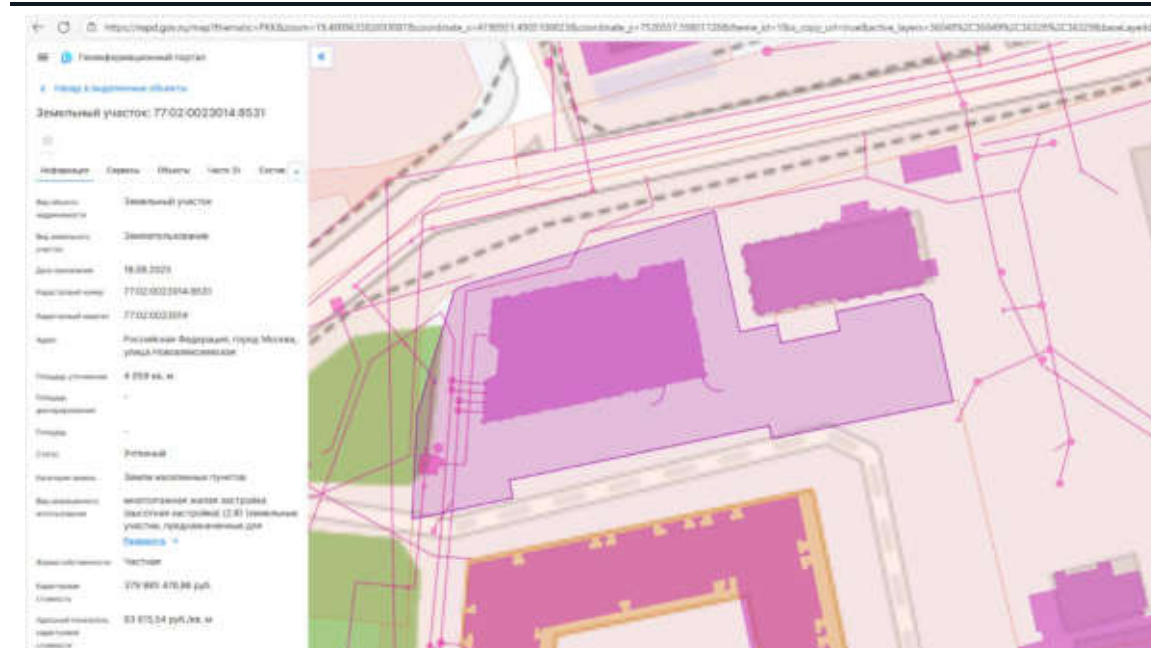
ТАБЛИЦА 14

Кадастровый номер	77:02:0023014:8531	77:02:0023014:8532	77:02:0023014:3075	77:02:0023014:3175
Адрес земельного участка:	Москва, Новоалексеевская ул.	Москва, Новоалексеевская ул.	Москва, Новоалексеевская ул., з/у 16/10	Москва, Новоалексеевская ул., з/у 16/15
Площадь, кв.м:	4 059	13 805	9 454,4	37
Категория:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); обслуживание жилой застройки (2.7); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); предпринимательство (4.0) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); земельные участки (территории) общего пользования (12.0) (земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (1.2.16)); обеспечение научной деятельности (3.9) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))			Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).
Правообладатель:	АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»			
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность 77:02:0023014:8531-77/051/2025-1 18.08.2025	Собственность 77:02:0023014:8532-77/051/2025-1 18.08.2025	Собственность 77-77-14/003/2013-322 19.04.2013	Собственность 77:02:0023014:3175-77/051/2025-1 13.03.2025

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка площадью 4 059 кв.м, расположенного под зданием бизнес-центра:

ТАБЛИЦА 15



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.480963382693087&coordinate_x=4190931.4905100823&coordinate_y=7520557.59801728&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36329&baseLayerId=235

Инженерные системы и коммуникации

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, для обеспечения безопасной жизнедеятельности, полноценного функционирования и создания комфортных условий, здание обеспечено всеми необходимыми внутренними инженерными системами и коммуникациями.

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 16

Общая площадь всех зданий оцениваемого имущественного комплекса (согласно обмерам БТИ)	26 731,7 кв.м
Арендопригодная площадь помещений оцениваемого комплекса (согласно расчетам в соответствии с измерениями ВОМА, без учета площади машиномест в подземном паркинге)	18 716,71 кв.м
Количество машиномест на подземной парковке (в здании бизнес-центра)	189 м/м
Количество мотомест на подземной парковке (в здании бизнес-центра)	6 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь помещений оцениваемого имущественного комплекса составляет 18 716,71 кв.м. Помимо этого здание бизнес-центра располагает подземной парковкой на 189 машиномест и 6 мотомест.

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что с 1 мая 2026 г. по 20 марта 2033 г. в отношении 100% арендопригодной площади и подземной парковки в оцениваемом здании заключен договор аренды с ГК «Эталон», в соответствии с условиями, указанными в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 17

	Тип помещения	GLA, кв.м	Начало аренды	Окончание аренды	Арендная ставка, руб./кв. м./год	Операционные издержки, руб./кв. м./год	Индексация
1	Офисы в БЦ	18 716,71	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	ИПЦ РФ
2	Подземный паркинг (машиноместа)	189 м/м	01.05.2026	20.03.2033	171 000	open book	
3	Подземный паркинг (мотоместа)	6 мото-мест	01.05.2026	20.03.2033	120 000	open book	
4	Офисы (стр.5)	953,40	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
5	Офисы (стр.10)	2 051,9	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
6	Офисы (стр. 8)	521,13	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
7	Офисы (стр. 9)	359,42	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
8	Офисы (стр. 12)	92,20	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
9	Офисы (стр. 16)	846,26	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
10	Офисы (стр. 11)	163,80	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	
11	Офисы (стр. 15)	43,60	01.05.2026	20.03.2033	35 600	open book	

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово целесообразным, т. е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования.

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 18

Физически возможные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Правомочные способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Финансово осуществимые способы использования	Офисное / Подземный паркинг
Максимально эффективный способ использования	Офисное / Подземный паркинг

Объект оценки представляет офисные здания класса А делового квартала «Серебряный Фонтан», включающие офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части многофункционального комплекса), а также машиноместа и мотоместа (на различных уровнях подземного паркинга многофункционального комплекса). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений (а также 189 машиномест и 6 мотомест на подземной парковке) сданы в аренду и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо реперофилитрование является нецелесообразным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием анализируемого Объекта является его текущее использование – в качестве офисного комплекса класса А.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁸

4.1.1. Макроэкономика

Действие жесткой денежно-кредитной политики и внешних факторов привело к замедлению экономической активности по основным отраслям. Рост ВВП в III квартале 2025 года снизился до 0,7% г/г в реальном выражении. Оперативные индикаторы IV квартала говорят об осторожном оживлении экономической активности. Предварительная оценка ВВП по итогам года – 0,9%*, а прогноз на конец года – 1,1%.

Инфляция к концу 2025 г. продолжала приближаться к целевой траектории. Индекс потребительских цен в декабре составил 0,32% к предыдущему месяцу, что соответствует 5,6% г/г (минимальное значение с сентября 2023 г.). При этом налоговые новации 2026 года (в частности, повышение НДС) уже сильно повлияли на инфляционные ожидания бизнеса и населения, что создает существенные проинфляционные риски. Тем не менее, регулятор заявляет о разовом характере фактора.

Снижение ключевой ставки во второй половине 2025 года не вызвало кардинальных изменений в динамике кредитования и сбережений. В октябре на фоне повышения инфляционных ожиданий, вызванных налоговыми новациями, произошла активизация кредитной активности (главным образом за счет корпоративного сегмента). Тем не менее, кредитный импульс остается в отрицательной зоне, а ставки в банковской системе – привлекательными для сбережений, поэтому массового вывода средств с депозитов не происходит.

Жесткая денежно-кредитная политика оказала давление на структуру денежной массы, увеличив ее менее ликвидную часть, удерживая деньги на депозитах. Однако к концу года со снижением ключевой ставки эффект себя исчерпал и пропорции ликвидной и неликвидной частей зафиксировались. Денежный агрегат М2 как показатель будущей инфляции может оказать давление на цены при дальнейшем снижении сберегательных тенденций.

ТАБЛИЦА 19

Период	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2024	17,5%	9,5%	4,3%
2025	19,1%	5,6%	0,9%
2026П	14,1%	5,1%	1,1%

Источник: *Росстат, ЦБ РФ, **Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2025 года.

В таблице ниже приведен прогноз ЦБ РФ по уровню индекса потребительских цен:

ТАБЛИЦА 20

	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. предыдущего года)	6,6	5,1	4,1	4,0

ЦБ РФ, ЦБ РФ -Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2025 года

⁸ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2025 г.

Результаты опроса: декабрь 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (6,6)	5,1 (5,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ



*Предварительные оценки роста ВВП России за IV кв. 2025 г. будут опубликованы Росстатом в I кв. 2026 г. **Макроэкономический опрос ЦБ РФ, декабрь 2025 г.

Рост ВВП в III квартале 2025 года показал снижение до 0,7% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей. Оперативные индикаторы IV квартала говорят об осторожном оживлении экономической активности. Предварительная оценка ВВП по итогам года – 0,9%.

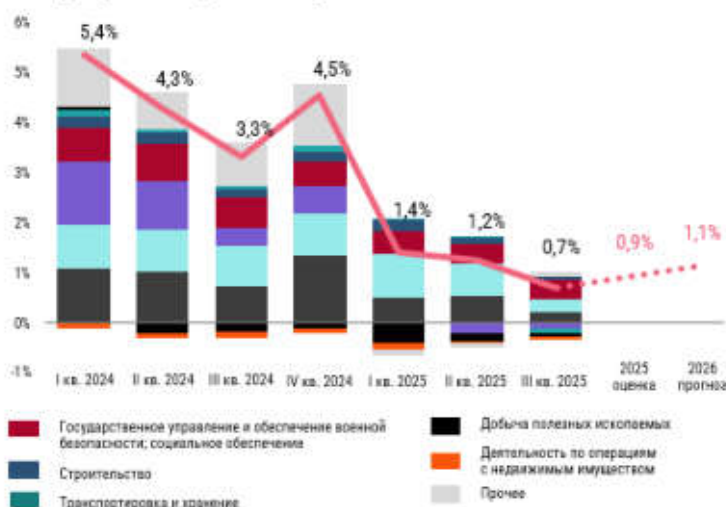
Постепенный выход из жестких денежных условий будет способствовать частичному восстановлению спроса и стабилизации роста ВВП в 2026 г. Аналитики вновь снизили прогнозы по годовому росту ВВП на 2026 г. до отметки 1,1%.

Беспрецедентная компрессия

В III квартале 2025 г. экономическая активность продолжила снижаться под влиянием сжимающегося внутреннего спроса и продолжающегося снижения оборотов добывающей отрасли. Компрессия реального роста была характерна для большинства отраслей, в том числе для тех, которые осуществляли поддержку экономического роста на более ранних стадиях «мягкой посадки» экономики.

Рост обрабатывающей промышленности сократился до 1,4% г/г, опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение. Добыча полезных ископаемых и операции с недвижимым имуществом находятся в «красной зоне» уже более 6 кварталов.

Относительную стабильность в реальном росте валовой добавленной стоимости показала сфера услуг, в том числе деятельность гостиниц и общественного питания, прочих услуг (рост 8,6%, и 4,2% г/г соответственно). Торговля товарами и сопутствующие ей услуги по транспортировке и хранению, напротив, продолжили снижение до -1,1% и -1,7% г/г соответственно.

**Структура ВВП РФ,
III кв. 2025 г.*****Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2025 гг.**

ИНФЛЯЦИЯ. НЕ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ НА ДОСТИГНУТОМ

Отложенный эффект от проведения жесткой денежно-кредитной политики привел к снижению инфляционного давления до уровня середины 2023 г. При этом налоговые новации 2026 года (в частности, повышение НДС) уже сильно повлияли на инфляционные ожидания бизнеса и населения, что создает существенные проинфляционные риски. Возросла консервативность прогнозов траектории ключевой ставки. При этом сокращение кадрового дефицита и нормализация бюджетной политики в 2026-2028 гг. создают условия для постепенного возвращения инфляции к цели.

Продолжение цикла снижения ключевой ставки

Инфляция к концу 2025 г. продолжила приближаться к целевой траектории. Индекс потребительских цен в декабре составил 0,32% к предыдущему месяцу, что соответствует 5,6% г/г (минимальное значение с сентября 2023 г.).

На протяжении II–IV кв. инфляция была существенно ниже показателей предыдущих лет (см. график «Компоненты текущей инфляции»). В результате в IV кв. 2025 г. Совет директоров Банка России продолжил цикл снижения ключевой ставки двумя символическими снижениями на 50 б. п.: с 17% годовых в начале квартала до 16% годовых на 19 декабря.

К ключевым проинфляционным факторам относятся высокие инфляционные ожидания населения и бизнеса, в том числе из-за изменений в налоговом законодательстве, вступивших в силу 1 января. К дезинфляционным факторам можно отнести: более жесткую бюджетную политику как фактор снижения государственного спроса и снижение напряженности на рынке труда – потребительского.

По прогнозам участников Макроэкономического опроса ЦБ в декабре траектория ставки регулятора пересмотрена в сторону более плавного снижения, чем предполагалось ранее. Ожидаемое значение составляет 14,1% в среднем за 2026 год.

Вклад секторов в инфляцию

Общая структура индекса потребительских цен по отраслям в IV кв. 2025 г. вернулась к сбалансированному состоянию.

Наибольший вклад в рост цен внесли продовольственные товары, подорожавшие выше сезонности в октябре. Тем не менее, рост цен был сбалансирован за счет более высокого урожая осенью 2025 году.

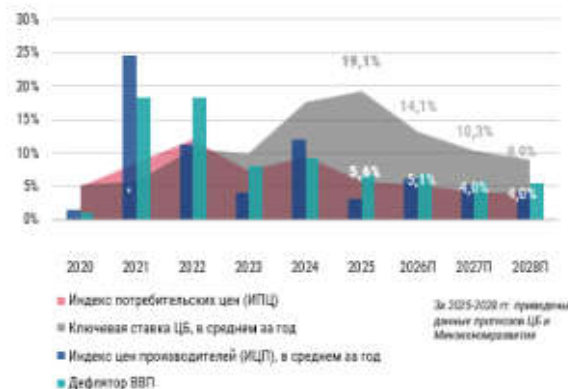
В непродовольственном сегменте осторожное оживление спроса осенью было уравновешено укрепившимся курсом национальной валюты.

В сфере услуг на рост в октябре наблюдалось сезонное снижение цен, в основном за счет услуг зарубежного туризма. В ноябре-декабре рост цен возобновился за чет факторов спроса.

**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности

***Сезонность рассчитана по 4 предыдущим годам с исключением 2022 года

Инфляционные индикаторы, % г/г



Компоненты текущей инфляции, текущий индекс цен производителей, % к пред. месяцу



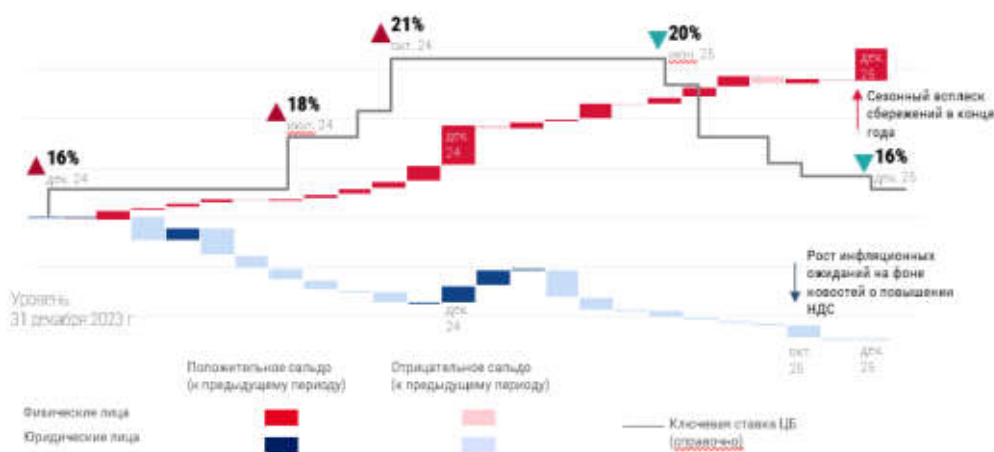
КРЕДИТОВАНИЕ. ДЕРЖАТЬ НЕЛЬЗЯ ПОТРАТИТЬ



Снижение ключевой ставки во второй половине 2025 года не вызвало кардинальных изменений в динамике кредитования и сбережений. Традиционно кредитный канал денежно-кредитной политики оказывает сдерживающее влияние в большей степени на поведение физических лиц и в меньшей – на организации.

В октябре на фоне повышения инфляционных ожиданий, вызванных налоговыми новациями, произошла активизация кредитной активности (главным образом за счет корпоративного сегмента). Тем не менее, кредитный импульс остается в отрицательной зоне, а ставки в банковской системе – привлекательными для сбережений, поэтому массового вывода средств с депозитов не происходит.

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



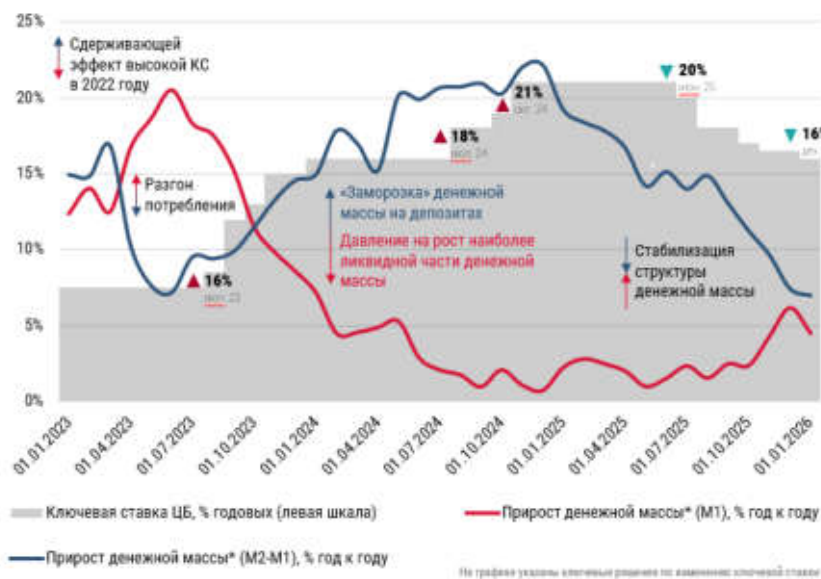
Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г.



ДЕНЕЖНАЯ МАССА. ЛИКВИДАЦИЯ ЛИКВИДНОСТИ – КЛЮЧ К СНИЖЕНИЮ ИНФЛЯЦИИ

Жесткая денежно-кредитная политика оказала давление на структуру денежной массы, увеличив ее менее ликвидную часть, удерживая деньги на депозитах. Однако к концу года со снижением ключевой ставки эффект себя исчерпал и пропорции ликвидной и неликвидной частей зафиксировались. Денежный агрегат M2 как показатель будущей инфляции может оказать давление на цены при дальнейшем снижении сберегательных тенденций.

Ключевая ставка ЦБ РФ, номинальный прирост денежной массы, 2023-2025.



Определение денежной массы

Денежная масса – M1	Денежная масса – M2
Наличные в обращении + средства на расчетных/ текущих счетах и вклады до востребования (в рублях). Эти деньги используются как платежное средство «здесь и сейчас».	M1 + срочные рублевые депозиты. Денежный агрегат M2 вместе с валютными депозитами резидентов называется широкой денежной массой .

Индикатор Рост в 2025 г., % г/г

Денежная масса (M1)	8,1 %
Денежная масса (M2)	10,6 %
Денежная масса (M2-M1) – менее ликвидная часть агрегата	12,5 %
Индекс потребительских цен	5,6 %

4.1.2. Рынки капитала

461 ** млрд руб.

2025 г.

**В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.

≈ -19% (к 2023 г.)

(+1 % к 2024 г.)

400–500 *** млрд руб.

Прогноз на 2026 г.

***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

**В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.

***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

К концу 2025 года сумма инвестиций в коммерческую недвижимость превысила показатель прошлого года и незначительно опередила прогноз. Несмотря на то, что сложные денежно-кредитные условия сдерживали активность профильных инвесторов на протяжении года, активность нарастили управляющие компании ЗПИФ и банки. Большое количество сделок имели стрессовую природу (в том числе вынужденная реализация активов).

Наибольший объем продаж выпал на III квартал, где контрсезонный всплеск инвестиционной активности произошел благодаря активизации ряда переговорных процессов под влиянием начавшегося цикла снижения ключевой ставки.

Наибольшая активность в 2025 году наблюдалась в офисном сегменте. Более того, второй год подряд инвестиции в сегмент показывают кратный рост по сравнению с предыдущим годом. Торговый сегмент, инвестиции в который поступали при реализации активов международного капитала, напротив, продолжает кратное сжатие с 2023 г.



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ*. ПРИОБРЕТЕНИЯ 2025 Г.

*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

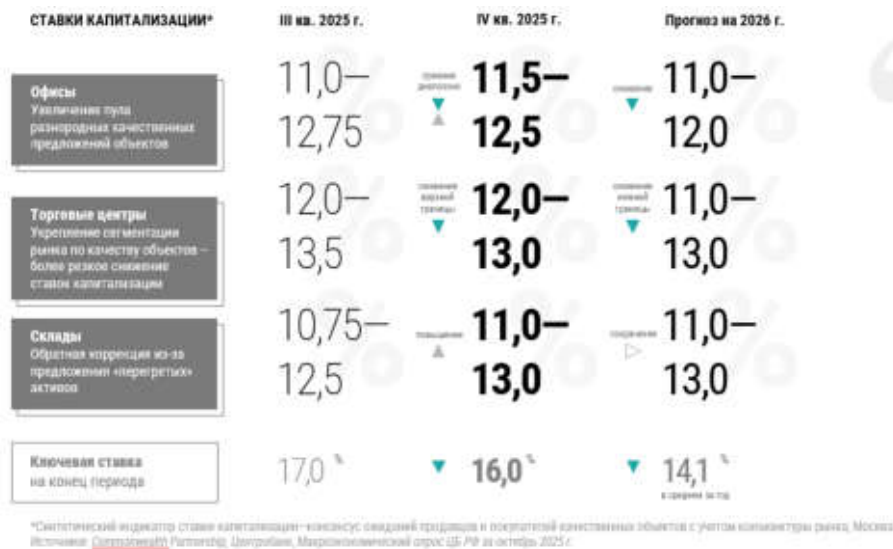
Несмотря на то, что около 22% объема инвестиционных сделок были заключены в IV кв. 2025 г., крупнейшие приобретения по сегментам состоялись в I–III кв. В сумме сделки, представленные на слайде, составляют более 45% инвестиционного объема за год. В 3 сегментах из 4 самое крупное приобретение состоялось на торгах, либо непосредственно после них. Высокий уровень сделок, закрытых с торгов, является нетипичным за последние несколько лет и объясняется высокой долей стрессовых сделок.

Доля инвестиционных сделок, закрытых с торгов в 2025 г. - 18%.

<p>ОФИСЫ</p> <p><i>Крупнейшая сделка в сегменте</i> БЦ «Белая Площадь» Москва</p> <p>O1 Properties → Современные Фонды Недвижимости</p> <p>III квартал</p> <p>111 тыс. кв. м (общая площадь)</p> <p>Трофейный актив после неоднократного выставления на торги был приобретен компанией «МБТ», после чего уложен в ЗПИФ УК «Современные Фонды Недвижимости».</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> БЦ Sydney City БЦ «Дельта-Плаза» БЦ «Серебряный фонтан» 	<p>СКЛАДЫ</p> <p><i>Крупнейшая сделка в сегменте</i> ИП «Северные Врата» Московская область, п. Белый Раст</p> <p>Radius Group → Конфиденциально</p> <p>I квартал</p> <p>225 тыс. кв. м</p> <p>Строится индустриальный парк был продан инвестору через форвардную сделку.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> НК Парк Домодедово 2 НК Парк Ростов-на-Дону Ориентир Запад 	<p>ГОСТИНИЦЫ</p> <p><i>Крупнейшая сделка в сегменте</i> Отель «Камелия» Краснодарский край, Сочи</p> <p>Группа ВТБ → Правильные Решения</p> <p>III квартал</p> <p>203 номера</p> <p>Петляевская гостиница «Swireby Resort Сочи Камелия» была продана с аукциона в рамках программы реализации иммобилизованных активов банка ВТБ.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park Санаторий «Юг», Сочи Courtyard by Marriott, Казань 	<p>РИТЕЙЛ</p> <p><i>Крупнейшая сделка в сегменте</i> ТЦ «Времена Года» Москва</p> <p>Капитал Менеджмент → Киевская Площадь</p> <p>II квартал</p> <p>66 тыс. кв. м (общая площадь)</p> <p>Реализация ТЦ с торгов состоялась в апреле. До этого в начале года ТЦ уже менял владельцев, однако предыдущая сделка носила технический характер.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> ТЦ «Жемчужина Плаза» Торгово-пешеходный центр «Мост»
--	---	---	---

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

По итогам 2025 г. ставки капитализации показали разнонаправленную динамику между сегментами. Тренд снижения ставок капитализации на фоне снижения ставок в экономике охарактеризовался для офисного и торгового сегментов, в то время как индикатор для складской недвижимости принял обратную корректировку. На 2026 год ожидается сохранение трендов конца 2025 года на фоне сдержанной деловой активности и умеренного пошагового снижения ставки регулятора.



Источники: Commonwealth Partnership, Центрбанк, Макроэкономический опрос ЦБ РФ за октябрь 2025 г.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой деловой квартал класса А «Серебряный Фонтан», расположенный в г. Москве, и по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости г. Москвы. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной офисной недвижимости г. Москвы.

4.2.1. Анализ рынка офисной недвижимости, Москва

4.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁹

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

2025 г. (Классы Prime, A, B)

21 МЛН КВ. М
Общее предложение офисных площадей

5 %
Доля свободных площадей

1,4 МЛН КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей*

412 ТЫС. КВ. М
Чистое поглощение классы Prime, A, B

715 ТЫС. КВ. М
Новое строительство

462 524 руб. / КВ. М
Средневзвешенная цена продажи**
классы Prime, A, B

32 609 руб. / КВ. М / год
Средневзвешенная базовая ставка аренды***
классы Prime, A, B

Средневзвешенная базовая ставка аренды*** в разбивке по классам:
Класс Prime — 37 249 руб. / кв. м / год
Класс A — 37 665 руб. / кв. м / год
Класс B — 24 711 руб. / кв. м / год

*Показатель не включает сделки резидентов в гибких офисах в связи с тем, что это отдельный сегмент рынка, функционирующий по своим законам.

**Средневзвешенные цены по продажам, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025—31.12.2025, включая НДС.

***Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.

Источник: CMWP, MarketBeat 4Q 2025

- По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет — 715 тыс. кв. м, что на 20% выше результата 2024 г. При этом из заявленных на начало 2025 года 1,5 млн кв. м в эксплуатацию ввелось лишь 48%. Следует отметить, что 47% нового строительства являются штаб-квартирами. В 2026 г. также ожидается смещение сроков ввода объектов, что во многом обусловлено стремлением девелоперов минимизировать риски.
- По итогам 2025 г. уровень вакансии увеличился по сравнению с 2024 г. на 1,3 п. п. и составил 5%. Вместе с тем, несмотря на рост доли свободных площадей, потенциал увеличения уровня вакансии был частично нивелирован вводом в эксплуатацию штаб-квартир и частично законтрактованных площадей
- В 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды составила 32 609 руб. /кв. м /год, увеличившись на 35% по сравнению с 2024 г. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов

⁹ Отчет Маркетбит, CMWP, 4 кв. 2025 г.

роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением доли свободных площадей. Закрытие части сделок в премиальных объектах в IV квартале дополнительно скорректировало годовую динамику.

- В 2025 г. сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 45% по сравнению с 2024 г. и составила 1,4 млн кв. м. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г., когда был зафиксирован повышенный спрос благодаря заключению крупных сделок с участием государственных структур.
- По итогам 2025 года в сегменте гибких офисов совокупная площадь открытых площадок составила 39,5 тыс. кв. м, что ниже среднерыночного показателя нового строительства в 2021–2024 гг. на 31%. Начавшийся в III квартале 2025 г. рост вакансии продолжился и в IV квартале. Несмотря на увеличение показателя после долгого сохранения минимальных значений, индикатор зафиксировался на «здоровом» уровне.
- По итогам 2025 г. чистое поглощение снизилось на 67% по сравнению с 2024 г. до 421 тыс. кв. м. Положительное значение индикатора указывает на сохранение способности участников рынка занимать новые площади, несмотря на замедление деловой активности.

ПРОГНОЗ

Динамика офисного рынка указывает на его переход к фазе стагнации в 2026 году. Несмотря на ожидаемое снижение ключевой ставки (прогноз на 2026 г. – 14,1%, в среднем за год), такая динамика не отразится оперативно в статистических показателях. Эффект снижения ключевой ставки будет носить отложенный характер ввиду многоступенчатого трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики. Таким образом, сумма купленных и арендованных площадей по итогам 2026 г. составит 1,3 млн кв. м. По результатам второго полугодия 2025 года было зафиксировано замедление темпа роста арендных ставок. Однако закрытие сделки в высокобюджетном сегменте в IV квартале спровоцировала дополнительный рост показателя. Мы прогнозируем в 2026 г. средневзвешенную ставку аренды на уровне 32 036 руб. / кв. м / год в связи с ожидаемым сокращением доли сделок в верхнем ценовом сегменте. Новое строительство останется на высоком уровне и составит порядка 625 тыс. кв. м. В условиях ограниченного спроса и стагнации рынка прогнозируется рост уровня вакансии на 1,2 п. п. относительно 2025 г. Доля свободных площадей составит 6,2%.

В 2027 г. ожидается, что рынок войдет в фазу умеренного восстановления. Прогнозируемое снижение среднегодовой ключевой ставки до 10,3% формирует благоприятный макроэкономический фон для оживления деловой активности. Этот период будет сопровождаться активным вводом объектов и постепенным восстановлением арендного спроса с фокусом на сегмент класса В. На этом фоне прогнозируется сокращение доли свободных площадей до 5,5%. Средневзвешенная ставка аренды все также будет демонстрировать умеренную положительную динамику.

В 2028 г. ожидается усиление положительного рыночного тренда 2027 г. На этом фоне ожидается увеличение деловой (до 2 млн кв. м) и девелоперской (до 820 тыс. кв. м) активностей. Такая динамика индикаторов окажет незначительное влияние на уровень вакансии. Доля свободных площадей увеличится до 5,7%. Поддерживающим макроэкономическим фактором выступит ожидаемая среднегодовая ключевая ставка – 8,9% в среднем за год. Умеренный рост ставок будет носить «точечный» характер.

ТАБЛИЦА 21

Ключевые индикаторы (классы Prime, A, B)	2024	2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027	Прогноз на 2028
Новое строительство, кв.м	594 408	714 552	625 000	740 000	820 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв.м	2 532 266	1 394 180	1 280 000	1 750 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 217	32 609	32 036	32 150	32 237
Доля свободных площадей	3,7%	5%	6,2%	5,5%	5,7%
Чистое поглощение, кв.м	1 264 960	412 465	320 745	844 977	735 103

* Все индикаторы рассчитаны для объектов классов Prime, A, B.

**Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет. Тем не менее, из заявленных на начало года 1,5 млн кв. м в эксплуатацию ввелось лишь 48%. Следует отметить, что 47% нового строительства – штаб-квартиры. В 2026 г. также ожидается смещение сроков ввода объектов, что во многом обусловлено стремлением девелоперов минимизировать риски.

В 2025 году был введен рекордный за последние 10 лет объем нового строительства. В структуре объектов 47% – штаб-квартиры (SLAVA, Национальный космический центр, БЦ «Серебряный фонтан», Медиациентр НТВ, Технополис «Печатники»). Совокупная офисная площадь штаб-квартир составляет 334 тыс. кв. м. В 2026 г. новое строительство останется на высоком уровне, несмотря на ожидаемый перенос сроков ввода, что обусловлено выходом на завершающую стадию проектов, строительство которых было инициировано в начале 2020-х годов в условиях увеличения спроса.

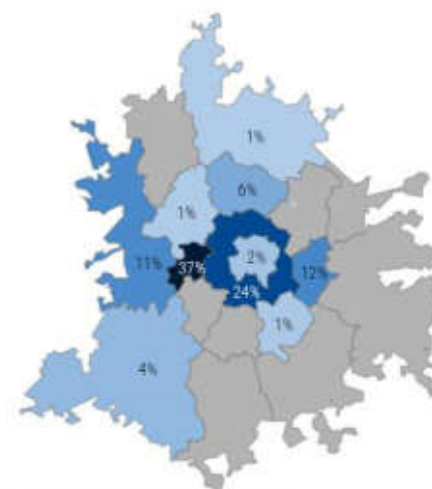
- Доля свободных площадей в заявленных к вводу в 2026–2028 гг. объектах составляет 33%. Из них 52% приходятся на предложение продажи, 26% – аренды и 22% на площади, одновременно предлагающиеся в аренду и продажу.
- В структуре заявленных к вводу площадей в 2026–2028 гг. превалирует класс А – 83% нового строительства.
- 40% из заявленных объектов до 2028 года, включительно, будут реализовываться жилыми девелоперами.



Источник: Commonwealth Partnership

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Новое строительство по субагломерациям Москвы, классы Prime, A, B, 2025 г., кв. м

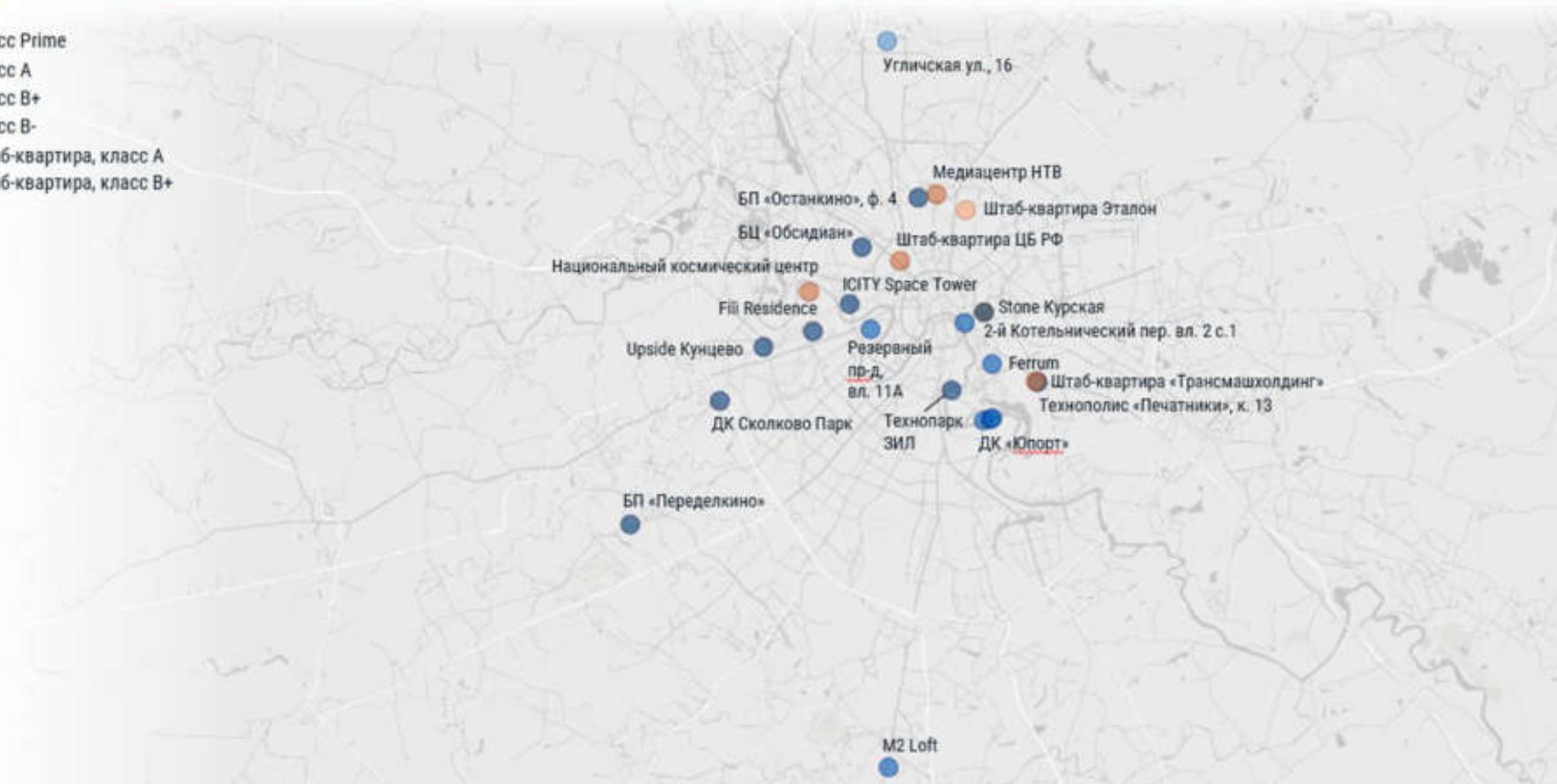


Динамика и структура доли нового строительства
По новому строительству вводятся в эксплуатацию объекты в Москве
Под «классом» подразумевается девелопер, который планирует специализироваться на
проектировании, строительстве, эксплуатации, управлении объектами недвижимости.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВВЕДЕННЫЕ В 2025 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

- Класс Prime
- Класс A
- Класс B+
- Класс B-
- Штаб-квартира, класс A
- Штаб-квартира, класс B+



Источник: Маркетбит, Commonwealth Partnership, 4 кв. 2025

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам 2025 г. уровень вакансии увеличился на 1,3 п. п. по сравнению с 2024 г. Вместе с тем, несмотря на рост доли свободных площадей, потенциал увеличения уровня вакансии был частично нивелирован вводом в эксплуатацию штаб-квартир и частично законтрактованных площадей.

По результатам 2025 г. доля свободных площадей увеличилась на 1,3 п. п. по сравнению с 2024 г. Значительный ввод новых площадей не оказал существенного влияния на уровень вакансии. Вместе с тем, ограниченный спрос не позволил поглотить целиком вышедшие на рынок площади. В 2026 г. прогнозируется рост уровня свободных площадей как в классах Prime, A (+ 1,4 п. п.), так и в классе B (+ 1,1 п. п.), что обусловлено низкой деловой активностью, стагнацией рынка, а также сокращением нового строительства. В 2027 г. на фоне умеренного восстановления рынка и оживления деловой активности ожидается снижение уровня вакансии до 5,5%.

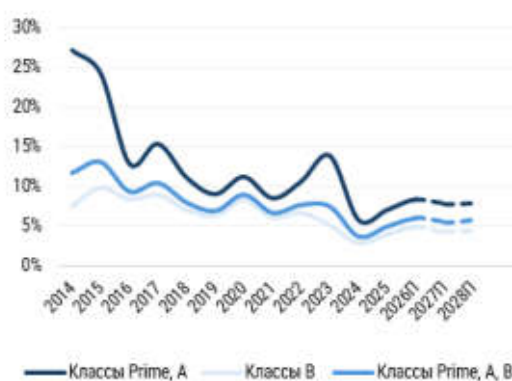
5%
Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
2025 г.

6%
Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

Уровень вакансии в ключевых деловых районах,
2025 г., %

Деловой район	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	2,1%	2,9%	2,6%
Садовое кольцо – ТТК	5%	4,4%	4,7%
Ленинградский коридор (метрокоммуны Динамо – Войковская)	1,2%	4,6%	2,9%
Белорусская	3%	6,7%	4,1%
Павелецкая	0,2%	2,8%	1,5%
Москва-Сити	2,5%	2,8%	2,6%

Доля свободных площадей, %



Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ АРЕНДЫ

В течение 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды продемонстрировала существенный рост, увеличившись на 35% по сравнению с 2024 г. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением доли свободных площадей. Закрытие части сделок в премиальных объектах в IV квартале дополнительно скорректировало годовую динамику в сторону повышения.

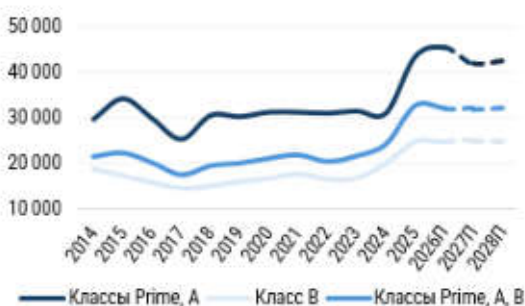


Средневзвешенные ставки аренды* по ключевым деловым районам Москвы, 2025 г., руб. / кв. м / год

Деловой район	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	46 343 ▲ 31%	35 047 ▲ 22%	39 855 ▲ 25%
Садовое кольцо – ТТК	59 384 ▲ 40%	28 376 ▲ 30%	42 614 ▲ 48%
Ленинградский коридор (метрокоммуны Динамо – Войковская)	48 196 ▲ 32%	28 259 ▲ 58%	37 543 ▲ 28%
Белорусская	77 556 ▲ 76%	28 541 ▲ 31%	66 120 ▲ 63%
Москва-Сити**			63 603 ▲ 37%

Ожидаемое увеличение арендного спроса в 2026 году на фоне ограниченного предложения будет сопровождаться переориентацией в класс B, что станет фактором повышения ставок.

Средневзвешенные ставки аренды, классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год



*Расчет средневзвешенных ставок аренды проводится на основе агрегированных базисов (без учета оптовых договоров и НДС) ставок аренды по закрытым сделкам за период 01.01.2025 – 31.12.2025.
 **Средневзвешенная базовая ставка аренды в ММДЦ «Москва-Сити» указана совокупно по классам Prime, A, B, так как на территории делового района объекты классов Prime, A, B обладают очень близкими продуктовыми характеристиками.

Структура закрытых сделок аренды в разбивке по базовым ставкам, 2025 г., классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год



▲ Рост ставки, %
 Динамика указана относительно 2024 года

СПРОС

В 2025 г. сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 45% по сравнению с 2024 г. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г., когда был зафиксирован повышенный спрос благодаря заключению крупных сделок с участием государственных структур. Наибольшая активность со стороны арендаторов и покупателей сохраняется в сегменте помещений площадью менее 1 тыс. кв. м, на который пришлось 85% от общего количества сделок. Объекты площадью 1–5 тыс. кв. м сформировали 14% спроса, тогда как доля крупных блоков площадью свыше 5 тыс. кв. м – 1%.

1,4 млн кв. м
 Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, A, B
 2025 г.

1,3 млн кв. м
 Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, A, B
 Прогноз на 2026 г.

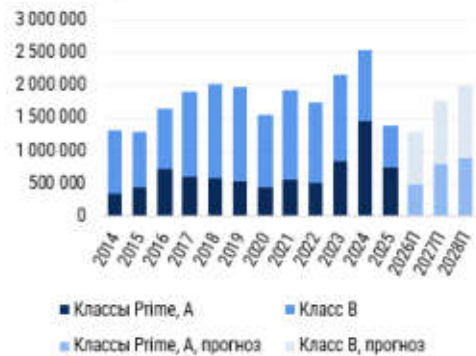
*Учет выполнен на основе сделок новой аренды, расширений субаренды и сделок под полным контролем с подтвержденными арендатором/покупателем.

Источник: Colliersworth Partnership

Топ–5 крупнейших сделок, 2025 г.

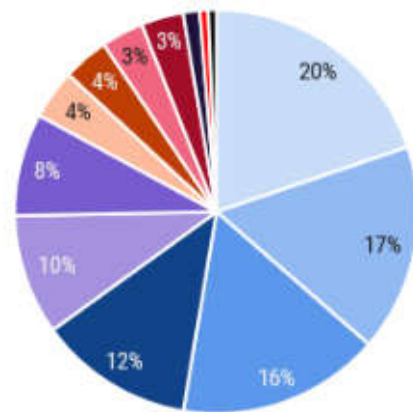
Компания	Объект	ОФИСНАЯ площадь сделки, кв. м	Тип сделки
«ИКС» Холдинг	Национальный космический центр	40 000	Аренда
Конфиденциально	AFI2B	37 883	Продажа
МИК	Амальтея	30 925	Продажа
Газпром Лизинг	Luzhniki Collection	30 500	Продажа
Московская биржа	Сити 4	30 300	Продажа

Сумма купленных и арендованных площадей по классам, кв. м



Структура спроса по сфере деятельности компаний*, 2025 г.

- Торговля и дистрибуция
- Финансовый сектор
- ИТ и телеком
- Сырье и энергетика
- Медицина и фармацевтика
- Правительственные структуры
- Консалтинг и услуги для бизнеса
- Логистика и транспорт
- Производство
- Строительство и девелопмент
- Реклама и медиа
- Образование
- Прочее



ПРОДАЖИ ОФИСОВ

По итогам 2025 г. доля продаж под конечного пользователя в структуре спроса снизилась по сравнению с 2024 годом на 4 п. п., но осталась на высоком уровне и составила 32%.

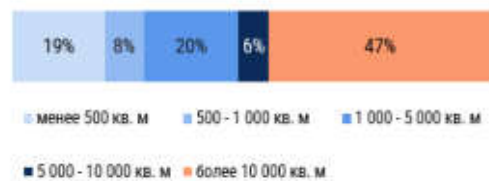
497 269 руб. / кв. м ▲ 14%
 Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A 2025 г.

328 843 руб. / кв. м ▲ 16%
 Средневзвешенная цена продажи*, класс B 2025 г.

462 524 руб. / кв. м ▲ 8%
 Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A, B 2025 г.

*Средневзвешенные цены по продажам, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025–31.12.2025, учитывая НДС. Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года. Источник: Commonwealth Partnership

Распределение закрытых сделок продажи по площади, 2025 г., классы Prime, A, B



Распределение закрытых сделок продажи по количеству, 2025 г., классы Prime, A, B



Высокая доля офисных площадей, реализуемых на продажу, по-прежнему преимущественно связана с действием городской программы МПТ (стимулирование создания мест приложения труда), в рамках которой новые проекты бизнес-центров за пределами ТТК дают возможность жилым** девелоперам снизить затраты на строительство новых жилых комплексов.

В то же время, при дефиците качественных площадей и сохраняющемся росте арендных ставок, приобретение офисов для конечных пользователей стало более надежным способом обеспечить стабильные условия для долгосрочного размещения.

Топ–5 крупнейших сделок продажи, 2025 г.

Компания	Объект	Офисная площадь сделки
Конфиденциально	AFI2B	37 883 кв. м
МИК	Амальтея	30 925 кв. м
Газпром Лизинг	Luzhniki Collection	30 500 кв. м
Московская биржа	Сити 4	30 300 кв. м
Wildberries&Russ	Легион I	28 735 кв. м

**Под жилым девелопером подразумевается девелопер, изначально специализирующийся преимущественно на строительстве жилой недвижимости и реализующий в настоящее время проекты офисной недвижимости.

Объем офисных площадей, предлагаемых на продажу на горизонте до 2028 года, составляет 1,3 млн кв. м. При этом потенциальный спрос* за тот же период, согласно исторической динамике, составляет 1,2 млн кв. м. Указанный объем спроса представляет верхнюю границу оценок, сформированную в условиях экономического подъема. Таким образом, на среднесрочном горизонте возможно формирование избытка предложения на продажу.

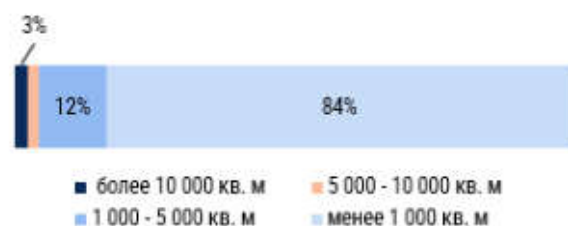
География заявленных к вводу объектов в 2026–2028 гг., в которых предлагаются площади на продажу, характеризуется концентрацией проектов на западе и северо-западе Москвы. В структуре объектов доминируют здания класса А, что отражает ориентацию девелоперов на качественный сегмент.



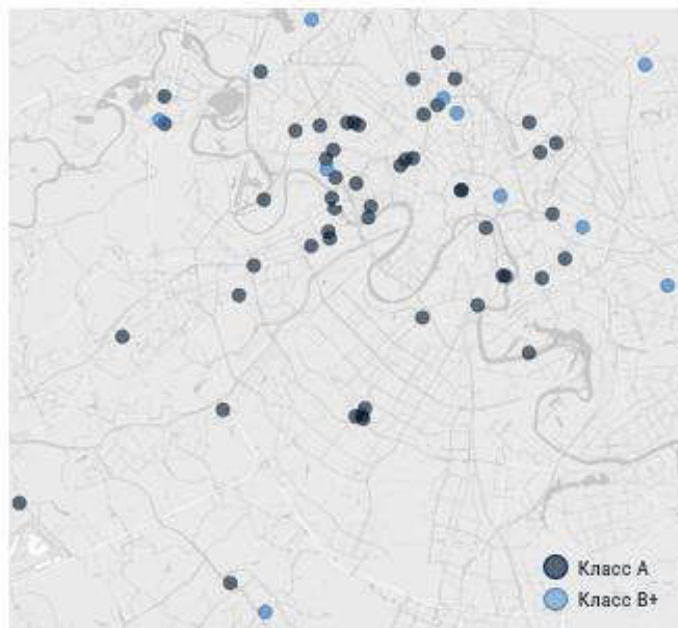
Доля купленных площадей, 2023–2028 гг., классы Prime, A, B

Год	Доля купленных площадей
2023	19%
2024	36%
2025	32%
2026П	30%
2027П	25%
2028П	20%

Предложения на продажу в объектах, заявленных к вводу в 2026–2028 гг., по количеству, классы Prime, A, B



Предложения на продажу в объектах, заявленных к вводу в 2026–2028 гг.



Источник: Commonwealth Partnership

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Предложения по продаже сопоставимых офисных объектов

На дату оценки нами были найдены следующие предложения на продажу сопоставимых офисных объектов:

ТАБЛИЦА 22

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений					
Москва, Новоалексеевская ул., д.16					
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотографии					
Название БЦ	БЦ "Stone Дыровская"	БЦ "STONE Towers"	STONE Римская (Бизнес R2)	БЦ "MURPHORITY Дубровка"	БЦ "Октябрьское поле"
Цена, р. (без НДС)	1 172 149 016 Р	532 786 885 Р	3 540 098 361 Р	4 966 557 377 Р	3 442 622 951 Р
Общая площадь, кв.м	3 089	1 102	9 288	17 312	11 894
Цена за 1 кв.м, р.	379 508 Р	483 429 Р	381 148 Р	286 885 Р	289 442 Р
Корректировки					
Площадь	3 089	1 102	9 288	17 312	11 894
Адрес	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дыровский проезд, вл1Г	Москва, САО, р-н Беговой, Бувацкий проезд, 19С4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11	Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый, Майкритори Дубровка жилой комплекс	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 32
Удаленность от центра, км	7	6	6	7	12
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	В стадии строительства - ввод в 2027г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.	В стадии строительства - ввод в 2029г.	Хорошее
Отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	+7 865 397-69-88	+7 923 074-33-71	+7 933 786-94-18	+7 865 822-84-94	+7 986 196-70-18
Источник	https://www.cian.ru/sale/commerce/311018231/	https://www.cian.ru/sale/commerce/318068533/	https://www.cian.ru/sale/commerce/320933025/	https://www.cian.ru/sale/commerce/320588859/	https://www.cian.ru/sale/commerce/3304490047/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 286 885 – 483 429 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

Предложения по продаже сопоставимых машиномест в подземной парковке

На дату оценки нами были найдены следующие предложения на продажу сопоставимых парковочных мест:

ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки					
Москва, Новоалексеевская ул., д.16					
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «ЕГО-ДОМ»	ЖК «Седьмое небо» (P3)
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	2 336 066 Р	2 127 049 Р	2 049 160 Р	1 721 311 Р	1 679 508 Р
Площадь, кв.м в кв.м	13,3	15,0	13,3	14,6	14,9
Количество мест	1	1	1	1	1
Цена за 1 кв.м, р. (без НДС)	2 336 066 Р	2 127 049 Р	2 049 160 Р	1 721 311 Р	1 679 508 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество кв.м	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к3	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 22к2	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королёва, 10
Удаленность от центра, км	7	7	7	8	8
Тип объекта	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон	+7 910 422-46-72	+7 916 432-85-42	+7 985 167-27-78	+7 985 190-03-05	+7 916 600-67-67 +7 916 515-08-77
Источник	https://www.cian.ru/ask/commerce/1324569821	https://www.cian.ru/ask/commerce/1295850850	https://www.cian.ru/ask/commerce/1326908716	https://www.cian.ru/ask/commerce/1327776178	https://www.cian.ru/ask/commerce/1328411850

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи парковочных мест находилась в диапазоне 1 679 508 – 2 336 066 р. за 1 м/м подземной парковки (не включая НДС).

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. 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 (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е):

ТАБЛИЦА 24

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<p>Передаваемые имущественные права</p> <p>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. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем</p>

		целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. 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 сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, 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	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро

		продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет

		отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды (для офисов класса А, В+ и В- по всей Москве) составила 32 609 руб./кв.м/год.
- По итогам 2025 года рост средневзвешенной ставки аренды по сравнению с 2024 г. составил 35%. Стоит отметить, что во втором полугодии было зафиксировано замедление темпов роста показателя, что обусловлено ограниченной деловой активностью, а также умеренным увеличением доли свободных площадей.
- Доля свободных офисных площадей составила 5%.
- По итогам 2025 г. спрос на офисную недвижимость составил 1,4 млн кв. м, что на 45% ниже показателя за аналогичный период 2024 г. Основными причинами такой динамики стали снижение деловой активности на фоне удорожания заемного финансирования, а также высокая база 2024 г.
- По итогам 2025 г. новое строительство достигло максимального значения за последние десять лет –715 тыс. кв. м, что на 20% выше результата 2024 г.
- По итогам 2025 г. чистое поглощение снизилось на 67% по сравнению с 2024 г. до 421 тыс. кв. м.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1.1. Методология оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Согласно п. 4 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.»

Согласно п.11 ФСО V «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.»

Согласно п. 24 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.»

Согласно действующим российским стандартам оценки (п. 2 ФСО V) «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов... 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.»

5.1.2. Проведение процедуры согласования

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

Помещения, составляющие Объект оценки, относятся к доходоприносящей недвижимости, сделки купли-продажи которой часто осуществляются в инвестиционных целях. С учетом задания, полученного от Заказчика, оценка проводится на основе специального допущения о том, что по состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения Объекта оценки сданы в аренду одному арендатору и приносят стабильный арендный доход. С учетом данной информации оценщик посчитал целесообразным применение доходного подхода для целей данной оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

Принимая во внимание наличие на открытом рынке информации относительно предложений о продаже близких по своим характеристикам объектов недвижимости, мы применяли сравнительный подход.

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

Применение затратного метода не всегда определяет справедливую стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах "затраты" и "стоимость". Понесенные инвестором затраты не всегда создадут справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода. Учитывая данные факторы, перечисленные выше, оценщик посчитал возможным отказаться от применения затратного подхода.

Вывод

Учитывая вышеизложенное, для оценки объекта оценки применен метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода, а также метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

5.2. Сравнительный подход

Для целей оценки сделано специальное допущение о том, что объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры). Соответственно, для целей данной оценки в данном разделе приведено описание применения сравнительного подхода для расчета стоимости всего оцениваемого имущественного комплекса (включающего как объекты, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, так и прочие объекты в составе оцениваемого имущественного комплекса). В свою очередь, описание процедуры выделения стоимостей объектов, относящихся непосредственно к Объекту оценки, из общей итоговой справедливой стоимости оцениваемого имущественного комплекса (делового квартала «Серебряный Фонтан») представлено в разделе 8 данного

отчета («Выделение стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры и распределение итоговой стоимости»).

В рамках сравнительного подхода мы произвели расчет отдельно стоимости офисных помещений (помещений надземной части оцениваемых зданий) и стоимости подземной части зданий (занимаемой парковкой и подсобными помещениями). Таким образом, итоговый результат применения сравнительного подхода представляет собой сумму стоимостей надземной и подземной частей оцениваемых зданий.

5.2.1. Оценка офисных помещений (помещений в надземной части зданий)

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);
- проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;
- осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

По результатам проведенного анализа были выявлены текущие предложения, расположенные в относительной близости от объектов оценки и наиболее сопоставимые с ними.

Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные поправки отражали характеристики аналогов, превосходящие характеристики Объекта анализа.

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 25

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотографии						
Название ВЦ	ВЦ «Серебряный Фонтан»	ВЦ "Stone Дмитровский"	ВЦ "STONE Towers"	STONE Ресурс (Бизнес HQ)	ВЦ "МУРГОРИТ Дубровка"	ВЦ "Октябрьский парк"
Цена, р. (без НДС)	—	1 172 149 030 Р.	532 786 885 Р.	3 540 996 361 Р.	4 968 057 377 Р.	3 842 622 951 Р.
Общая площадь, кв.м	15 450	3 089	1 102	9 268	17 312	11 894
Цена за 1 кв.м, р.	—	379 508 Р.	483 429 Р.	381 149 Р.	286 885 Р.	323 442 Р.
Корректировки						
Площадь	15 450	3 089	1 102	9 268	17 312	11 894
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Теплый Стан, Дмитровский проезд, 88/1	Москва, СВАО, р-н Битояк, Бульварный проезд, 18/СЛ	Москва, ЮВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Золоторский Вал, 11	Москва, ЮВАО, р-н Южнокосовский, Майкинского (Дубровка) жилой комплекс	Москва, СВАО, р-н Царицыно, ст. Бетаревки, 32
Удаленность от центра, км	7	7	6	6	7	12
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2022г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2022г.	В стадии строительства - ввод в 2022г.	Хорошее
Однова	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 985 397 69 88	+7 903 074 30 71	+7 933 788 94 18	+7 985 622 94 94	+7 988 196 70 18
Источник	Клиент	https://www.spa.ru/realty/sovetnik/3211016231/	https://www.spa.ru/realty/sovetnik/321896033/	https://www.spa.ru/realty/sovetnik/3229833025/	https://www.spa.ru/realty/sovetnik/3230688858/	https://www.spa.ru/realty/sovetnik/3204490647/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



	Объект оценки (БЦ «Серебряный Фонтан») Офисные помещения Новоалексеевская ул., 16к1
1	БЦ «Stone Дмитровская» Офисные помещения Дмитровский проезд, вл1Г
2	БЦ «STONE Towers» Офисные помещения Бумажный пр., 19С4
3	БЦ «STONE Римская (Башня R2)» Офисные помещения Золоторожский Вал ул., 11
4	БЦ «MYPRIORITY Дубровка» Офисные помещения Шарикоподшипниковская ул., 11
5	БЦ «Октябрьское поле» Офисные помещения Берзарина ул., 32

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу (кв. м), чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для объектов недвижимости большей площади, отрицательные – для помещений меньшей площади.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из справочника коэффициентов ABN Group от 01.01.2026 г., применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)¹⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -16%, -25%, -5%, 1% и -3% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Москве, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹¹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере 0%, -7%, -7%, 0% и 30% соответственно.

¹⁰ Функция $y = 1,5712 x^{-0,11}$ (стр. 39 справочника)

¹¹ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^{-0,483}$.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, все объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к помещениям класса А, поэтому в отношении цен данных аналогов эта корректировка не применялась.

Состояние

По имеющейся у нас информации, по состоянию на дату оценки помещения в Аналогах 2 и 5, как и в Объекте оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к цене этих аналогов данная корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналоги 1, 3 и 4 по состоянию на дату оценки представляют собой девелоперские проекты в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этих объектов в 2027 г., 2028 г. и 2029 г. соответственно). Ввиду того, что Объект оценки представляет собой существующие помещения, и принимая во внимание тенденцию к росту цен продаж в ходе строительства по мере повышения стадии готовности (в среднем порядка 5% в год), в отношении цен данных аналогов были применены повышающие корректировки в размере порядка 5%, 10% и 16% соответственно (с учётом длительности времени между датой оценки и планируемой датой ввода в эксплуатацию этих объектов-аналогов).

Отделка

По имеющейся у нас информации, все использованные объекты-аналоги находятся в состоянии без отделки (тогда как помещения Объекта оценки имеют высококачественную отделку, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%¹².

Имущественные права

Согласно имеющейся у нас информации, в отношении всех зданий-аналогов, как и в отношении оцениваемого здания, оформлены права собственности. Следовательно, корректировка на вид имущественных прав составила 0%.

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%¹³.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

¹² Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 487.

¹³ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

ТАБЛИЦА 26

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотографии						
Название БЦ	БЦ «Серебряный Восток»	БЦ "Stone Дмитровский"	БЦ "STONE Towers"	STONE Рязань (Бизнес R2)	БЦ "MURCHESON Дубровка"	БЦ "Детский садик"
Цена, р. (без НДС)	-	1 172 149 010 Р	532 786 885 Р	3 540 096 301 Р	4 966 557 377 Р	3 442 622 951 Р
Общая площадь, кв.м	15 400	3 689	1 102	9 288	17 312	11 894
Цена за 1 кв.м, р.	-	319 508 Р	483 429 Р	381 148 Р	286 885 Р	289 442 Р
Корректировки						
Площадь	15 400	3 689	1 102	9 288	17 312	11 894
Корректировка, %	-	-16%	-25%	-5%	1%	-3%
Скорректированная стоимость, р.	-	318 029 Р	361 706 Р	360 520 Р	290 662 Р	281 332 Р
Адрес	Москва, С/АО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, С/АО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 101Г	Москва, С/АО, р-н Беговой, Бульварный проезд, 10С4	Москва, Ю/ВАО, р-н Лялинское, ул. Золотаревский Вал, 11	Москва, Ю/ВАО, р-н Южнокосмовский, Майковские Дубровка жилой комплекс	Москва, С/АО, р-н Царицыно, ул. Богарина, 32
Удаленность от центра, км	7	7	6	6	7	12
Корректировка, %	-	0%	-7%	-7%	0%	30%
Скорректированная стоимость, р.	-	318 029 Р	335 748 Р	334 058 Р	290 662 Р	364 900 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	318 029 Р	335 748 Р	334 058 Р	290 662 Р	364 900 Р
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.	В стадии строительства - ввод в 2029г.	Хорошее
Цена за 1 кв.м, р.	-	5%	0%	10%	16%	0%
Корректировка	-	333 900 Р	335 748 Р	368 960 Р	336 408 Р	364 900 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	367 323 Р	369 323 Р	405 056 Р	370 048 Р	401 489 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	367 323 Р	369 323 Р	405 056 Р	370 048 Р	401 489 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.	-	327 138 Р	328 919 Р	361 456 Р	329 568 Р	357 596 Р
Контакт	-	+7 980 397-09-88	+7 923 074-30-71	+7 933 788-94-18	+7 985 822-94-94	+7 988 190-70-18
Источник	Клиент	https://www.spar.ru/realty/complex/421101623/	https://www.spar.ru/realty/complex/4318068933/	https://www.spar.ru/realty/complex/4323933025/	https://www.spar.ru/realty/complex/4320088959/	https://www.spar.ru/realty/complex/4304490047/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	340 429 Р					
Рыночная стоимость (маркетинг), р.	5 250 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость офисных помещений надземной части общей площадью 15 400,4 кв.м в составе оцениваемого имущественного комплекса, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 5 250 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

5.2.2. Оценка парковочных и подсобных помещений (помещений в подземной части зданий)

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);
- проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;
- осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

По результатам проведенного анализа были выявлены текущие предложения, расположенные в относительной близости от объектов оценки и наиболее сопоставимые с ними.

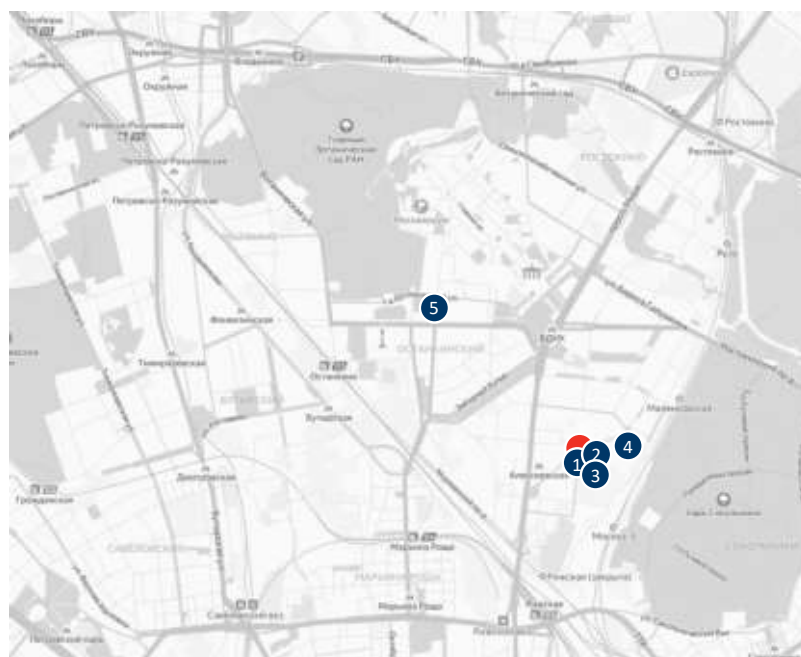
Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные поправки отражали характеристики аналогов, превосходящие характеристики Объекта анализа.

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 27

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки						
Москва, Новоалексеевская ул., д.16						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотографии						
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «ЕГО-DOM»	ЖК «Седьмое небо» (P3)
Цена за подземную парковку, р. (без НДС)	-	2 336 000 Р	2 127 040 Р	2 649 180 Р	1 721 311 Р	1 679 508 Р
Площадь м² в кв.м	2 570,2	13,3	15,0	13,3	14,6	14,9
Емкость м²/м	100	1	1	1	1	1
Цена за 1 м², р. (без НДС)	-	2 336 000 Р	2 127 040 Р	2 649 180 Р	1 721 311 Р	1 679 508 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м²	180	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 10А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 10А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 10А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 22А2	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 10
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	8	8
Тип объекта	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон	-	+7 910 422-40-72	+7 910 432-45-42	+7 985 107-27-78	+7 985 100-03-05	+7 910 698-67-67 +7 910 515-06-77
Источник	Кварт	https://www.domclick.ru/objects/1324908521	https://www.domclick.ru/objects/1295650056	https://www.domclick.ru/objects/1320996716	https://www.domclick.ru/objects/1327719178	https://www.domclick.ru/objects/1328411830

Источник: анализ Commonwealth Partnership



- Объект оценки (БЦ «Серебряный Фонтан»)
 - Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к1
- 1 ● ЖК «Серебряный Фонтан» (к.3)
 - Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к2
- 2 ● ЖК «Серебряный Фонтан» (к.4)
 - Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к2
- 3 ● ЖК «Серебряный Фонтан» (к.4)
 - Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к4
- 4 ● ЖК «ЕГО-DOM»
 - Подземная парковка Новоалексеевская ул., 22к2
- 5 ● ЖК «Седьмое небо» (P3)
 - Подземная парковка Академика Королева ул., 10

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу

(кв. м), чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для объектов недвижимости большей площади, отрицательные – для помещений меньшей площади.

Ввиду того, что анализируемый Объект представляет собой 189 машиномест, а использованные объекты-аналоги представляют собой единичные машиноместа, цены данных аналогов были скорректированы посредством понижающей корректировки на уровне -25% (размер корректировки был определен нами на основе информации, полученной в ходе бесед с продавцами указанных парковочных мест).

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Москве, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 0%, 7% и 7% соответственно.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой подземную парковку. По имеющейся у нас информации, все использованные Аналоги обладают схожими характеристиками, поэтому в отношении цен данных аналогов корректировка не применялась.

Состояние

По имеющейся у нас информации, все аналоги, как и Объект оценки, находятся в хорошем состоянии, поэтому к ценам аналогов данная корректировка не применялась.

Имущественные права

Согласно имеющейся у нас информации, в отношении всех зданий-аналогов, как и в отношении оцениваемого здания, оформлены права собственности. Следовательно, корректировка на вид имущественных прав составила 0%.

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,94%¹⁵.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

¹⁴ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943x^{-0,483}$.

¹⁵ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по ценам предложений по продаже офисов в г. Москва (стр. 36 справочника)

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 28

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

Москва, Новоалексеевская ул., д.16						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотографии						
Название	ЦД «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «ЕГО-ДОМ»	ЖК «Садное небо» (P3)
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	2 338 000 Р	2 127 049 Р	2 049 180 Р	1 721 311 Р	1 679 506 Р
Площадь, кв.м в кв.м	2 570,2	13,3	15,0	13,3	14,6	14,9
Количество кв.м	188	1	1	1	1	1
Цена за 1 кв.м, р. (без НДС)	-	2 338 000 Р	2 127 049 Р	2 049 180 Р	1 721 311 Р	1 679 506 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Скорректированная стоимость, р.	-	2 086 500 Р	1 894 350 Р	1 825 000 Р	1 533 000 Р	1 495 270 Р
Количество кв.м	188	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 566 375 Р	1 420 763 Р	1 369 750 Р	1 149 750 Р	1 121 828 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16А	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 23А	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Бурцева, 16
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	8	8
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	7%	7%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 566 375 Р	1 420 763 Р	1 369 750 Р	1 226 347 Р	1 196 505 Р
Тип объекта	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 566 375 Р	1 420 763 Р	1 369 750 Р	1 226 347 Р	1 196 505 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 566 375 Р	1 420 763 Р	1 369 750 Р	1 226 347 Р	1 196 505 Р
Контактный телефон	-	+7 916 422 46 72	+7 916 432 85 42	+7 985 167 27 78	+7 985 190 03 05	+7 916 606 67 67 +7 916 515 38 77
Источник	Блант	https://www.sml.ru/ru/objects/1322698821	https://www.sml.ru/ru/objects/1295850090	https://www.sml.ru/ru/objects/1320938730	https://www.sml.ru/ru/objects/1327776178	https://www.sml.ru/ru/objects/1329411930
Средняя стоимость, р. за кв.м		1 354 560 Р				
Средняя стоимость, р. за кв.м		99 608 Р				
Рыночная стоимость подземной части здания (округленно), р.		1 129 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость 1 машиноместа в подземной парковке оцениваемого имущественного комплекса, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 354 560 р. (не включая НДС), или 99 608 р. за 1 кв.м площади подземной парковки (исходя из средней площади 1 м/м в размере 13,6 кв.м, согласно данным, предоставленным Заказчиком).

Далее, для целей данной оценки, стоимость всех прочих помещений (в т.ч. подсобных и технических) была принята нами на уровне рассчитанной удельной стоимости подземной парковки, т.е. на уровне 99 608 р. за 1 кв.м общей площади помещений в подземной части оцениваемых зданий.

Таким образом, принимая во внимание общую площадь подземной части имущественного комплекса в размере 11 331,4 кв.м¹⁶, по результатам нашего анализа мы пришли к выводу, что общая стоимость помещений подземной части составляет 1 129 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

5.2.3. Результат применения сравнительного подхода

Как было указано выше, итоговый результат применения сравнительного подхода представляет собой сумму стоимостей надземной и подземной частей оцениваемого имущественного комплекса.

Таким образом, по результатам применения сравнительного подхода совокупная стоимость Объекта оценки составляет 6 379 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

¹⁶ Согласно информации, предоставленной Заказчиком

5.3. Доходный подход

Для целей оценки сделано специальное допущение о том, что объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также относящиеся к нему земельные участки общей площадью 17 901 кв.м и объекты инфраструктуры). Соответственно, для целей данной оценки в данном разделе приведено описание применения доходного подхода для расчета стоимости всего оцениваемого имущественного комплекса (включающего как объекты, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, так и прочие объекты в составе оцениваемого имущественного комплекса). В свою очередь, описание процедуры выделения стоимостей объектов, относящихся непосредственно к Объекту оценки, из общей итоговой справедливой стоимости оцениваемого имущественного комплекса (делового квартала «Серебряный Фонтан») представлено в разделе 8 данного отчета («Выделение стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры и распределение итоговой стоимости»).

В рамках доходного подхода традиционно применяются метод прямой капитализации или метод дисконтированных денежных потоков. 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. Метод прямой капитализации применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой изменения.

Для целей настоящей оценки в рамках доходного подхода нами был применен метод дисконтированных денежных потоков.

При построении данной финансовой (оценочной) модели нами использованы допущения, указанные ниже.

Расчетный период

Поток доходов в наших моделях ограничен периодом в 7 лет начиная с даты оценки (также модель включает прогнозы для 8-го, постпрогнозного, года, используемые для расчета терминальной стоимости).

Арендная площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 18 716,71 кв.м.

Также оцениваемые помещения включают 189 машиномест и 6 мотомест на подземной парковке (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест и мотомест осуществляется с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

В своих расчетах мы отразили каждый арендный договор отдельно, основываясь на предоставленной нам информации по арендаторам.

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

Для целей настоящей оценки мы провели анализ рынка офисной недвижимости с целью определения усредненных рыночных ставок аренды для аналогичной недвижимости. Данный анализ основан на рыночных аналогах, опыте и знаниях внутренней команды специалистов отдела по сдаче в аренду офисной недвижимости, а также на интервью и беседах со специалистами и экспертами рынка недвижимости, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 29

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ "STONE Towers"	ВЭБ Арена	БЦ "Северное Сияние"	БЦ "STONE Савеловская"
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		56 000 Р	49 729 Р	52 771 Р	47 131 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	6 157	1 957	5 856	1 824
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	6 157	1 957	5 856	1 824
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, САО, р-н Хорошевский, 3-я Песчаная ул., 2А	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 26	Москва, СВАО, р-н Марьяна роща, ул. Двинцев, 3
Удаленность от центра, км	7	5	9	5	5
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Не включены
Контакт		+7 982 082-39-89	+7 985 589-29-47	+7 933 786-94-18	+7 934 107-40-91
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/322219593/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328749208/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328702605/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322923012/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



- Объект оценки (БЦ «Серебряный Фонтан») Офисные помещения Новоалексеевская ул., 16к1
- 1 БЦ «STONE Towers» Офисные помещения Бумажный проезд, 19С4
- 2 БЦ «ВЭБ Арена» Офисные помещения 3-я Песчаная ул., 2А
- 3 БЦ «Северное Сияние» Офисные помещения Правды ул., 26
- 4 БЦ «STONE Савеловская» Офисные помещения Двинцев ул., 3

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%¹⁷.

Площадь зданий / помещений

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу (кв. м), чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для объектов недвижимости большей площади, отрицательные – для помещений меньшей площади.

Площадь Аналогов входит в диапазон площадей Объекта оценки, которые могут сдаваться в аренду меньшими по площади блоками, поэтому площадь на ставку аренды не влияет. Таким образом, данная корректировка не применялась.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Москве, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025¹⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -11%, 9%, -11% и -11% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2 и 4, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналог 3, по имеющейся у нас информации, относится к категории офисной недвижимости и представляет собой офисные помещения класса В, тогда как Объект оценки представляет собой офисные помещения класса А (т.е. он более высокого качества по сравнению с данным объектом-аналогом), поэтому в отношении цены продажи данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%¹⁹.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку Аналогов 2 и 3, как и оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам в отношении этих аналогов. В свою очередь, по имеющейся у нас информации, помещения Аналогов 1 и 4 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%²⁰.

¹⁷ Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса А в г. Москва (стр. 36 справочника)

¹⁸ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$.

¹⁹ ABN Group – 2026, стр. 36

Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене/ арендной ставке офисного объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,11.

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г., стр.493

Эксплуатационные расходы

Для целей расчета рыночной базовой арендной ставки без учета эксплуатационных расходов нами были скорректированы (посредством понижающей поправки) арендные ставки тех объектов-аналогов, у которых данные ставки включают эксплуатационные расходы.

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРД-2025. В качестве корректировки для Аналогов 1 – 3 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 500 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)²¹. Арендная ставка для Аналога 4 не включает эксплуатационные расходы, поэтому данная корректировка к ней не применялась.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 30

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ «STONE Towers»	БЦ Арена	БЦ «Северное Сияние»	БЦ «STONE Савеловский»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		56 000 Р	49 729 Р	52 771 Р	47 131 Р
Арендная площадь, кв.м	Блок различной площади	6 157	1 957	5 856	1 824
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная стоимость, р.		49 980 Р	44 383 Р	47 098 Р	42 065 Р
Площадь	Блок различной площади	6 157	1 957	5 856	1 824
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		49 980 Р	44 383 Р	47 098 Р	42 065 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, СВАО, р-н Хорошевский, 3-я Песчаная ул., 2А	Москва, СВАО, р-н Беговой, ул. Правды, 26	Москва, СВАО, р-н Марьино, рожд. ул. Давыдов, 3
Удаленность от центра, км	7	5	9	5	5
Корректировка, %		-11%	9%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, р.		44 607 Р	48 318 Р	42 035 Р	37 543 Р
Тип объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А
Корректировка, %		0%	0%	11%	0%
Скорректированная стоимость, р.		44 607 Р	48 318 Р	46 659 Р	37 543 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Без отделки
Корректировка, %	-	11%	0%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р.	-	48 514 Р	48 318 Р	46 659 Р	41 672 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировка	-	-6 500 Р	-6 500 Р	-6 500 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	43 014 Р	41 818 Р	40 159 Р	41 672 Р
Контакт		+7 982 082-39-89	+7 985 589-29-47	+7 933 786-94-18	+7 934 507-40-91
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/322219593/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328749208/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326702605/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322923012/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	41 666 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и эксл. расх.)	41 700 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

²¹ СРД-2025, стр. 25

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также, на основе специального допущения, учитывая фактические условия аренды для существующего офисного арендатора в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений (а также помещений торгового назначения, используемых в качестве супермаркета и фитнес-центра) нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 41 700 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 31

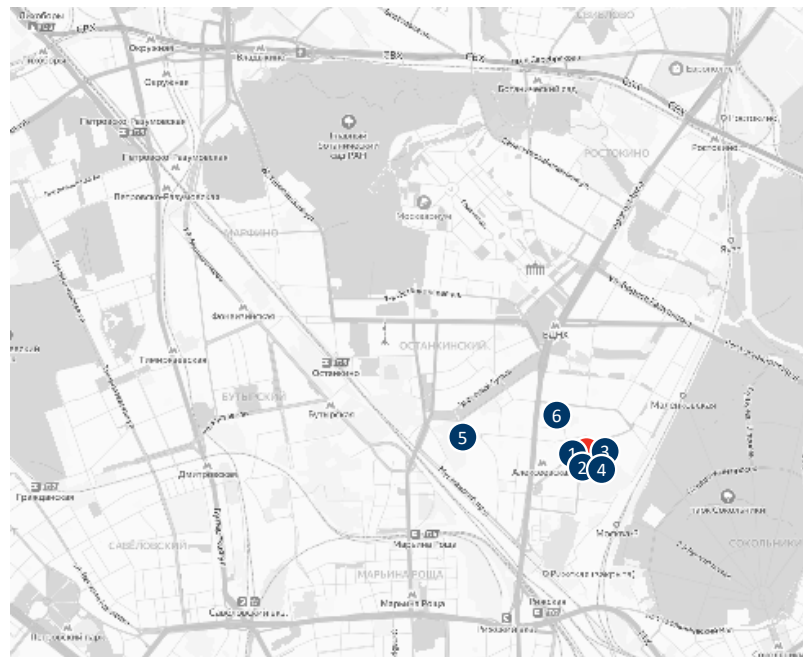
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «iLove»	ЖК «Алексеево»
Площадь м ² в кв.м	8 380	13,3	14,0	13,3	13,3	13,3	18,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	18 000 Р	20 000 Р	16 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р за м ² в год	-	240 000 Р	216 000 Р	240 000 Р	192 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м ²	189	1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул. 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул. 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул. 16к3	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул. 16к5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул. 16к4	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Годовикова, 11к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул. 3к2с1
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	7	7	7
Тип объекта	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 916 737-06-76	+7 986 374-21-07	+7 916 737-06-76	+7 916 963-40-50 +7 916 539-45-06	+7 985 863-01-59	+7 916 994-24-19
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/326563476/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328359795/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327193608/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326903119/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319234095/	https://www.cian.ru/rent/commercial/292044004/
Средняя арендная ставка, р. за м ² в год	194 858 Р						
Арендная ставка (округленно)	194 900 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки (БЦ «Серебряный Фонтан») Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к1
- ① ЖК «Серебряный Фонтан» (к.2) Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к2
- ② ЖК «Серебряный Фонтан» (к.3) Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к3
- ③ ЖК «Серебряный Фонтан» (к.5) Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к5
- ④ ЖК «Серебряный Фонтан» (к.4) Подземная парковка Новоалексеевская ул., 16к4
- ⑤ ЖК «iLove» Подземная парковка Годовикова, 11к5
- ⑥ ЖК «Алексеевский» Подземная парковка Маломосковская ул., 4

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group от 01.01.2026. К расчетам корректировка на торг была принята в размере -10,75%²².

Количество машиномест

Корректировка на количество м/м обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 м/м и количеством машиномест.

Машиноместа на подземной парковке Объекта оценки могут сдаваться в аренду поштучно, поэтому в данном случае количество на ставку аренды не влияет. Таким образом, данная корректировка не применялась.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Москве, но при этом могут иметь различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025²³.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-6 была применена корректировка в размере 0%.

Тип объекта

На основе имеющейся у нас информации, все приведённые Аналоги, как и оцениваемые машиноместа, располагаются на подземной стоянке, поэтому данная корректировка не применялась.

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов, как и оцениваемых машиномест, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась.

Эксплуатационные расходы

Для целей расчета рыночной базовой арендной ставки без учета эксплуатационных расходов нами были скорректированы (посредством понижающей поправки) арендные ставки тех объектов-аналогов, у которых данные ставки включают эксплуатационные расходы.

Ввиду того, что подобранные объекты-аналоги расположены в различных жилых комплексах в г. Москве, в которых зачастую плата за содержание и ремонт (как в отношении жилых, так и нежилых помещений, в том числе и в отношении машиномест) устанавливается управляющими компаниями на основе постановления

²² Справочник ABN Group от 01.01.2026. Значение скидки на торг по арендным ставкам для офисов класса А в г. Москва (стр. 36 справочника)

²³ СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 97,043x^4 - 0,338$.

Правительства Москвы, данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании данного постановления в отношении жилых домов в г. Москве на 2026 г., и составила -52,89 р. за 1 кв.м в месяц (без учета НДС), или -8 632 р. за м/м в год (исходя из средней площади оцениваемых машиномест в размере 13,6 кв.м).

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 32

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки							
Москва, Новоалексеевская ул., д.16							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотографии							
Название	БЦ «Серебряный Волкан»	БЦ «Серебряный Волкан»	БЦ «Серебряный Волкан»	БЦ «Серебряный Волкан»	БЦ «Серебряный Волкан»	БЦ «Алексеева»	БЦ «Алексеева»
Площадь м/м в м/м	8 300	13,3	14,0	13,3	13,3	13,3	11,0
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	20 000 Р	18 000 Р	20 000 Р	18 000 Р	20 000 Р	20 000 Р
Арендная ставка, р. за объект	-	240 000 Р	252 000 Р	240 000 Р	180 000 Р	240 000 Р	240 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	101	1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущие предложения	Текущие предложения	Текущие предложения	Текущие предложения	Текущие предложения	Текущие предложения
Корректировка, %	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	214 200 Р	182 700 Р	214 200 Р	171 300 Р	214 200 Р	214 200 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16/2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16/3	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16/5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16/4	Москва, СВАО, р-н Останковский, ул. Гарибальди, 15/1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 36/17
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	7	7	7
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	214 200 Р	182 700 Р	214 200 Р	171 300 Р	214 200 Р	214 200 Р
Тип объекта	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	214 200 Р	182 700 Р	214 200 Р	171 300 Р	214 200 Р	214 200 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	214 200 Р	182 700 Р	214 200 Р	171 300 Р	214 200 Р	214 200 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, %	-	-8 632 Р	-8 632 Р	-8 632 Р	-8 632 Р	-8 632 Р	-8 632 Р
Скорректированная ставка, р.	-	205 568 Р	184 068 Р	205 568 Р	162 728 Р	205 568 Р	205 568 Р
Выявил	-	+7 916 737 (66,76)	+7 988 274,21 (97)	+7 916 737 (66,76)	+7 916 737 (66,76)	+7 916 737 (66,76)	+7 916 737 (66,76)
Источники	Выявил	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/	https://www.commonwealthpartnership.ru/ru/press-releases/2020/04/16/
Средняя рыночная ставка, р. за м/м в год	194 900 Р						
Арендная ставка (предложенная)	194 900 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 194 900 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и не включая эксплуатационные расходы).

В свою очередь, рыночная арендная ставка для мотомест на подземной парковке была принята нами на уровне соответствующей текущей фактической арендной ставки в размере 120 000 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и не включая эксплуатационные расходы).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России²⁴), как представлено в таблице ниже:

²⁴ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/187046/forecast_260213.pdf

ТАБЛИЦА 33

Период	2026	2027	2028 и далее
Прогноз роста рыночной ставки	5,35%	4,0%	4,0%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

С учетом задания, полученного от Заказчика, для целей данной оценки нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки было арендовано 18 716,71 кв.м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади) и все оцениваемые машиноместа и мотоместа в подземной парковке. Таким образом, по состоянию на дату оценки какие-либо свободные помещения отсутствовали в Объекте оценки.

Операционные расходы

С учетом задания, полученного от Заказчика, для целей данной оценки нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки все оцениваемые помещения сданы в аренду по принципу «open book», что подразумевает полную компенсацию арендатором всех фактических эксплуатационных расходов. Поэтому для целей оценки в нашей расчетной модели мы не прогнозировали и не учитывали каких-либо эксплуатационных расходов.

С другой стороны, в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых помещений исчисляется в размере 1,5% от кадастровой стоимости²⁵) и налогу за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка).

Кроме того, в наших расчетах было сделано допущение об отчислениях в резерв в размере 1% от общего операционного дохода.

Капитальные расходы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки какие-либо затраты на капитальный ремонт объекта не прогнозируются и каких-либо соответствующих дополнительных расходов не требуется.

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

Для целей оценки нами было сделано допущение о комиссии брокера при гипотетической продаже (реверсии) оцениваемых помещений (в конце прогнозного периода) в размере 0,5% от чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде.

Ставка дисконтирования

Термин «ставка дисконтирования» означает ставку дохода, используемую для конвертирования денежных сумм, подлежащих выплате или получению в будущем, в текущую стоимость. Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую инвестор заплатил бы сегодня за право получения потока платежей в будущем.

В общем, ставка дисконтирования - это ставка дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей. Риск обычно определяется как степень уверенности или неуверенности в отношении получения ожидаемых будущих прибылей. С точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск

²⁵ По информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки Строение 8 находилось в процессе реконструкции. Текущая кадастровая стоимость этого здания составляет 975 709 651,39 руб. (или 100 270,24 руб./ кв.м), но она относится к площади 9 730,8 кв.м. С учетом того, что в результате реконструкции общая площадь здания снизится до 521,13 кв.м., скорректированная кадастровая стоимость данного объекта составит 52 253 830 руб. (исходя из новой площади и текущей удельной кадастровой стоимости данного здания).

может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов или, другими словами, риск осуществления прогнозов.

В отношении Объекта оценки был использован кумулятивный метод определения ставки дисконтирования. По данному подходу за основу расчета берется норма дохода безрисковой ценной бумаги, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемую компанию. Метод основан на предположении, что инвестор имеет широкий спектр возможностей в выборе альтернативных вариантов вложений капитала, и более рискованные вложения приносят больший доход.

Таким образом, для определения ставки дисконта расчеты начинаются с определения безрисковой ставки и добавления к ее величине «премий», отражающих дополнительные риски, связанные с особенностями оцениваемого бизнеса и инфляционное влияние.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_m + r_l$$

Безрисковая ставка (r_f) доходности определяется, как доходность по надежным, ликвидным и доступным инвестициям. Безрисковая ставка не является абсолютно безрисковой, но предполагает минимальный риск кредитора в определенном государстве.

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая на дату оценки составляла 4,29%²⁶.

Страновой риск представляет собой прямую потерю физических и/или финансовых активов на территории страны, либо как непредвиденно низкий доход от данных активов или от международных операций, наступившие в силу событий/факторов общеэкономического, финансового или социально-политического характера, случившихся/действующих в данной стране независимого от частного предприятия или лица. Предполагается, что инвесторы имеют возможность вкладывать средства в любой точке мира, включение странового риска в ставку дисконтирования является важным. По определению рыночной стоимости инвестор может быть представителем любого рынка (страны), и риск инвестирования в объект, находящийся на территории другой страны, должен приниматься во внимание.

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 3,90%²⁷.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 3%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 2,75%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

Премия за низкую ликвидность (r_l) – это поправка на длительный срок экспозиции при продаже объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_l = 1 - \frac{1}{(1 + r_f)^T}, \text{ где}$$

r_f - безрисковая ставка,

²⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 09.04.2026 г.)

²⁷ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,08%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 16,00%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 34

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,29%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за риск управления	2,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,08%
Ставка дисконтирования (округленно):	16,00%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

Чистый доход был преобразован в показатель стоимости методом прямой капитализации расчетного чистого операционного годового дохода. Это преобразование выполняется одним действием: либо делением расчетного дохода на принятый коэффициент доходности, либо умножением его на принятый фактор доходности.

Для своего анализа Оценщик выбрал коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации отражает уровень доходности имущества – соотношение между ожидаемым чистым доходом за один год и итоговой ценой (или стоимостью).

При определении ставки капитализации в своих суждениях мы отталкивались от ее значения на дату оценки, рассчитанную на основании консенсуса мнений ведущих агентств недвижимости на российском рынке, приведенного ниже:

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А
CMWP (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,50 - 12,50%
IBC Real Estate (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 4 кв. 2025 г.)	10,25 - 11,25%
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2025 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,00%

Источник: данные CMWP, IBC, CORE.XP, Nikoliers, NF Group

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости класса А находится в диапазоне 10,00% - 12,50%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 11%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость оцениваемого имущественного комплекса по состоянию на дату оценки составила 6 253 000 000 р. (не включая НДС).

Наша финансовая модель с расчетами представлена в Приложении 3 данного отчета.

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ВСЕГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Согласно п. 3 ФСО № V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

С применением различных подходов к оценке стоимости объекта были получены следующие результаты:

ТАБЛИЦА 35

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	6 379 000 000 р. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)
Доходный подход	6 253 000 000 р. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)
Затратный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным и доходным подходами. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки осуществлялось путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе оценки. Для определения весовых коэффициентов были проанализированы преимущества и недостатки использованных методов, а также качество, достоверность и полнота представленной для анализа информации. По итогам анализа достоинств и преимуществ примененных методов, а также достоверности и полноты использованной информации были сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход в наибольшей степени учитывает ситуацию на рынке продаж аналогичных объектов, так как его применение основано на использовании информации по ценам сделок (предложений к продаже) аналогичных объектов.

Доходный подход учитывает конъюнктуру рынка аренды недвижимости, а также позволяет учесть особенности объекта недвижимости, существенные с точки зрения перспектив его коммерческого использования.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цель оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

стоимость, определенная сравнительным подходом – 50%;

стоимость, определенная доходным подходом – 50%.

Вывод:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость всего имущественного комплекса, частью которого является Объект оценки, на дату оценки составляет округленно 6 316 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость анализируемого комплекса составляет 236 274 р. за кв.м общей площади зданий и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, мы произвели разбивку рассчитанной совокупной справедливой стоимости анализируемого имущественного комплекса на стоимость зданий, объектов инфраструктуры и земельных участков оцениваемого комплекса (включая в том числе объекты, относящиеся к Объекту оценки).

Для этих целей нами была рассчитана стоимость анализируемых земельных участков общей площадью 17 901 кв.м, на котором расположены рассматриваемые здания анализируемого имущественного комплекса, посредством применения сравнительного подхода.

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);
- проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;
- осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

По результатам проведенного анализа были выявлены текущие предложения, расположенные в относительной близости от объектов оценки и наиболее сопоставимые с ними.

Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные поправки отражали характеристики аналогов, превосходящие характеристики Объекта анализа.

В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 36

Анализ справедливой стоимости земельного участка					
Москва, Новоалексеевская ул., д.16					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Цена, р.	–	150 000 000 Р	450 000 000 Р	200 000 000 Р	1 200 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	17 901,00	2 301,0	9 028,0	3 855,0	18 876,0
Цена за 1 кв.м	–	65 189 Р	49 739 Р	51 881 Р	63 573 Р
Корректировки					
Общая площадь, кв.м	17 901,0	2 301,0	9 028,0	3 855,0	18 876,0
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Южное Тушино, ул. Садоводов, 35/081	Москва, ЮАО, р-н Братеево, Бодяковское Южное, Казарская в., №23с.13	Москва, СВАО, р-н Битяговский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Котлово, ул. Клары Цеткин, 26
Удаленность от центра города	7	16	21	7	12
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	пром назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Статус	–	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	–	+7 980 517-29-30 +7 985 518-91-82	+7 985 384-32-05	+7 919 103-09-06	+7 916 951-79-84
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/327180605/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327180605/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3296392395/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3285558037/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



●	Объект оценки (ЗУ под деловым кварталом «Серебряный Фонтан») Новоалексеевская ул., 16
1	Земельный участок Свободы ул., 35СБ1
2	Земельный участок Каширское ш., влб3с13
3	Земельный участок Огородный проезд, 5С8
4	Земельный участок Клары Цеткин ул., 26

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь или размер сделки

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу (кв. м), чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для объектов недвижимости большей площади, отрицательные – для помещений меньшей площади.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади земельного участка²⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -20%, -6%, -15% и 1% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки. При этом чем ближе к центру города располагается объект, тем выше его удельная стоимость (арендная ставка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Москве, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

²⁸ Справочник ABN Group – 2026, стр. 21. Функция зависимости: $y = 0,7795 * x^{-0,107}$

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости при удалении от центра города, на основе данных из Справочника оценщика недвижимости-2025²⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере 17%, 23%, 0% и 11% соответственно.

Подъезд

Все объекты аналоги обладают асфальтированной подъездной дорогой, потому корректировка на подъезд к земельному участку не применялась.

Вид разрешённого использования и категория земель

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1 – 4, как и анализируемые земельные участки, относятся к категории земель населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования, предусматривающий строительство объектов коммерческой недвижимости. Следовательно, для целей настоящего анализа данная корректировка не применялась.

Коммуникации

По имеющейся у нас информации, ко всем объектам-аналогам, как и к оцениваемому земельному участку, подведены необходимые коммуникации вдоль границ этих земельных участков, потому данная корректировка не применялась.

Имущественные права

Согласно имеющейся у нас информации, в отношении Аналогов 1 и 4 оформлены права долгосрочной аренды (что является менее предпочтительным вариантом с точки зрения потенциальных покупателей), тогда как в отношении оцениваемых земельных участков оформлено право собственности. Соответственно, в отношении цен данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10%³⁰. В свою очередь, в отношении Аналогов 2 и 3 оформлены права собственности, поэтому к ценам этих аналогов данная корректировка не применялась.

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника ABN Group – 2026. К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Москве была принята в размере - 10,7%³¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Земельные участки, Часть 1. Стр. 191. Функция зависимости: $y = x^{0,19}$.

³⁰ Справочник ABN Group – 2026, стр. 19.

³¹ Справочник ABN Group – 2026, стр. 19.

ТАБЛИЦА 37

Анализ справедливой стоимости земельного участка

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Цена, р.	-	150 000 000 Р	450 000 000 Р	290 000 000 Р	1 200 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	17 901,00	2 201,0	9 628,0	3 855,0	18 876,0
Цена за 1 кв.м	-	68 189 Р	46 739 Р	51 881 Р	63 573 Р
Корректировки					
Общая площадь, кв.м	17 901,0	2 201,0	9 628,0	3 855,0	18 876,0
Корректировка, %	-	-20%	-8%	-15%	1%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	52 341 Р	43 738 Р	44 020 Р	63 935 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С61	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., вл.03.13	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Староалейский проезд, 5С8	Москва, СВАО, р-н Котловка, ул. Клары Цеткин, 26
Удаленность от центра города	7	16	21	7	12
Корректировка, %	-	17%	23%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 243 Р	53 890 Р	44 020 Р	70 829 Р
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 243 Р	53 890 Р	44 020 Р	70 829 Р
ВРИ	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	пром.назначение	коммерческое назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	65%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 243 Р	53 890 Р	72 633 Р	70 829 Р
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 243 Р	53 890 Р	72 633 Р	70 829 Р
Коммунальные	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 243 Р	53 890 Р	72 633 Р	70 829 Р
Имущественные права	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка, %	-	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	67 367 Р	53 890 Р	72 633 Р	77 912 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	60 152 Р	48 119 Р	64 854 Р	60 568 Р
Контакт	-	+7 980 517-29-30 +7 985 518-91-82	+7 985 384-32-05	+7 919 103-59-06	+7 916 951-79-84
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/1326631743/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1327188005/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1296392305/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1285556037/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	-	60 873 Р	-	-	-
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	-	1 086 000 000 Р	-	-	-

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемых земельных участков площадью 17 901 кв.м (в составе имущественного комплекса), рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 086 000 000 р. (округленно). На основе данной стоимости нами были далее рассчитаны стоимости каждого из оцениваемых земельных участков пропорционально их площадям.

Дополнительно, в соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами были выделены стоимости 3 объектов инфраструктуры (теплосети, канализации и водостока протяженностью 35 м, 15 м и 11 м соответственно), которые были приняты нами на уровне соответствующих кадастровых стоимостей данных объектов.

В свою очередь, справедливые стоимости всех анализируемых зданий делового квартала «Серебряный Фонтан» были рассчитаны как средние значения соответствующих долей каждого здания (пропорционально их площадям и пропорционально их остаточным балансовым стоимостям³²) в совокупной стоимости оцениваемого комплекса за вычетом стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры.

³² По информации, предоставленной собственником объектов, рассматриваемые остаточные балансовые стоимости зданий отражают затраты, понесенные на строительство/реконструкцию этих объектов, и, соответственно, в некоторой степени отражают и различия между данными зданиями с точки зрения их качественных характеристик.

Распределение совокупной справедливой стоимости всего анализируемого имущественного комплекса представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 38

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Доля зданий в совокупной общей площади зданий	Остаточная стоимость зданий, р.	Доля зданий в совокупной остаточной стоимости зданий	Справедливая стоимость, округлённо, без НДС, р.
1	Здание БЦ	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1	77:02:0023014:8526	21 700,0	81,2%	4 030 036 570,54	74,4%	4 066 802 469
2	Строение 5	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.5	77:02:0023014:1106	953,4	3,6%	139 843 774,74	2,6%	160 721 240
3	Строение 10	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.10	77:02:0023014:3168	2 051,9	7,7%	526 742 599,12	9,7%	454 826 365
4	Строение 8	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.8	77:02:0023014:1059	521,1	1,9%	164 243 589,81	3,0%	130 211 785
5	Строение 9	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.9	77:02:0023014:1098	359,4	1,3%	106 079 692,32	2,0%	86 333 535
6	Строение 12	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.12	77:02:0023014:1101	92,2	0,3%	81 233 732,97	1,5%	48 209 360
7	Строение 16	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.16	77:02:0023014:1105	846,3	3,2%	281 881 537,22	5,2%	218 767 620
8	Строение 11	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.11	77:02:0023014:1100	163,8	0,6%	68 666 679,09	1,3%	49 149 730
9	Строение 15	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.15	77:02:0023014:1104	43,6	0,2%	20 867 631,85	0,4%	14 332 158
10	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8531	4 059,0				246 247 360
11	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8532	13 805,0				837 507 960
12	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул., з/у 16/15	77:02:0023014:3175	37,0				2 244 679
13	Теплосеть 35 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8527	н/д				284 294
14	Канализация 15 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8528	н/д				208 526
15	Водосток 11 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8529	н/д				152 919
Итого:								6 316 000 000

Источник: анализ СМWP

Таким образом, справедливые стоимости объектов, непосредственно относящихся к Объекту оценки (в составе рассматриваемого имущественного комплекса), представлены в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 39

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округлённо, без НДС, р.
1	Офисное здание (стр. 5)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.5	77:02:0023014:1106	953,4	160 721 240
2	Офисное здание (стр. 10)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.10	77:02:0023014:3168	2 051,9	454 826 365
3	Офисное здание (стр. 8)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.8	77:02:0023014:1059	521,1	130 211 785
4	Офисное здание (стр. 9)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.9	77:02:0023014:1098	359,4	86 333 535
5	Офисное здание (стр. 12)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.12	77:02:0023014:1101	92,2	48 209 360
6	Офисное здание (стр. 16)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.16	77:02:0023014:1105	846,3	218 767 620
7	Офисное здание (стр. 11)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.11	77:02:0023014:1100	163,8	49 149 730
8	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8532	13 805,0	837 507 960
Итого:					1 985 727 595

Источник: анализ СМWP

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 30.04.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 985 727 595 руб.

(Один миллиард девятьсот восемьдесят пять миллионов семьсот двадцать семь тысяч пятьсот девяносто пять) рублей

или

236 274 руб. / кв.м общей площади зданий³³

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на интервью и беседах со специалистами и экспертами, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Мы не проводили как часть этой работы аудиторскую или иную проверку предоставленной информации и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

³³ Исходя из совокупной справедливой стоимости и совокупной общей площади всех зданий оцениваемого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан».

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

Для целей настоящей оценки нами были использованы и проанализированы следующие источники:

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

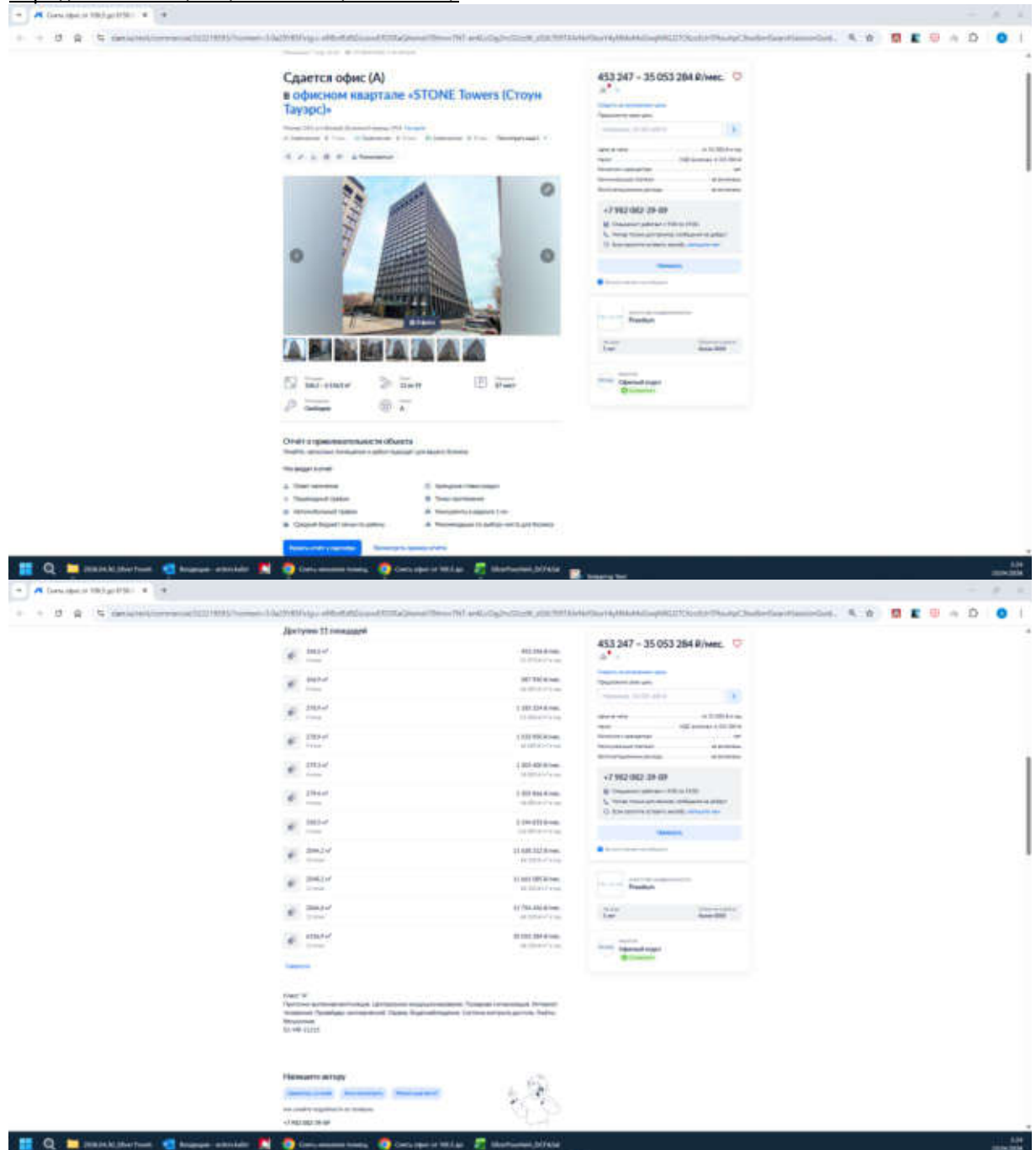
Методические материалы

- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» – Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
- Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.
- Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003г.
- С.В. Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, «Интерреклама», 2003.
- В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997.

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

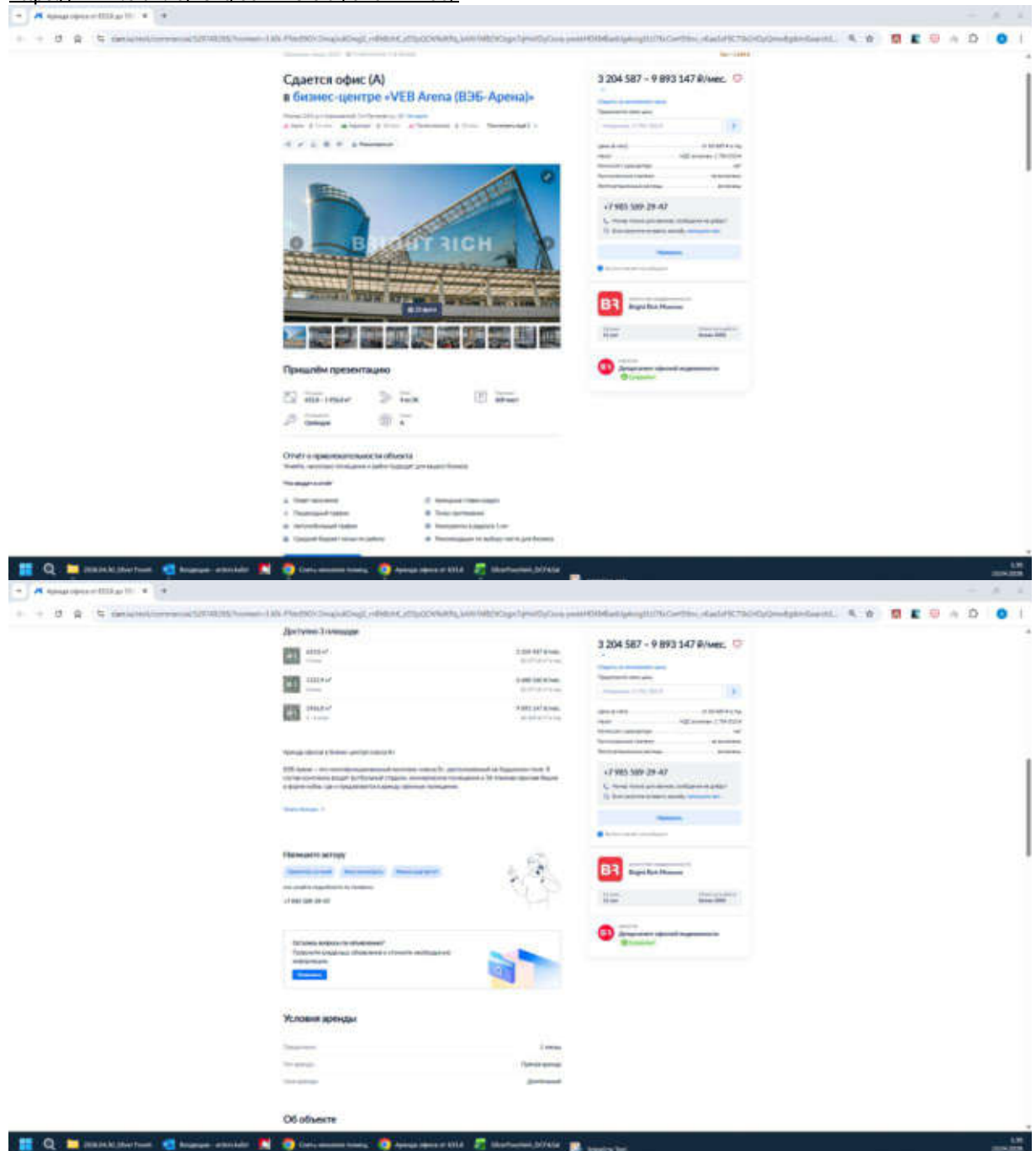
Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/322219593/>



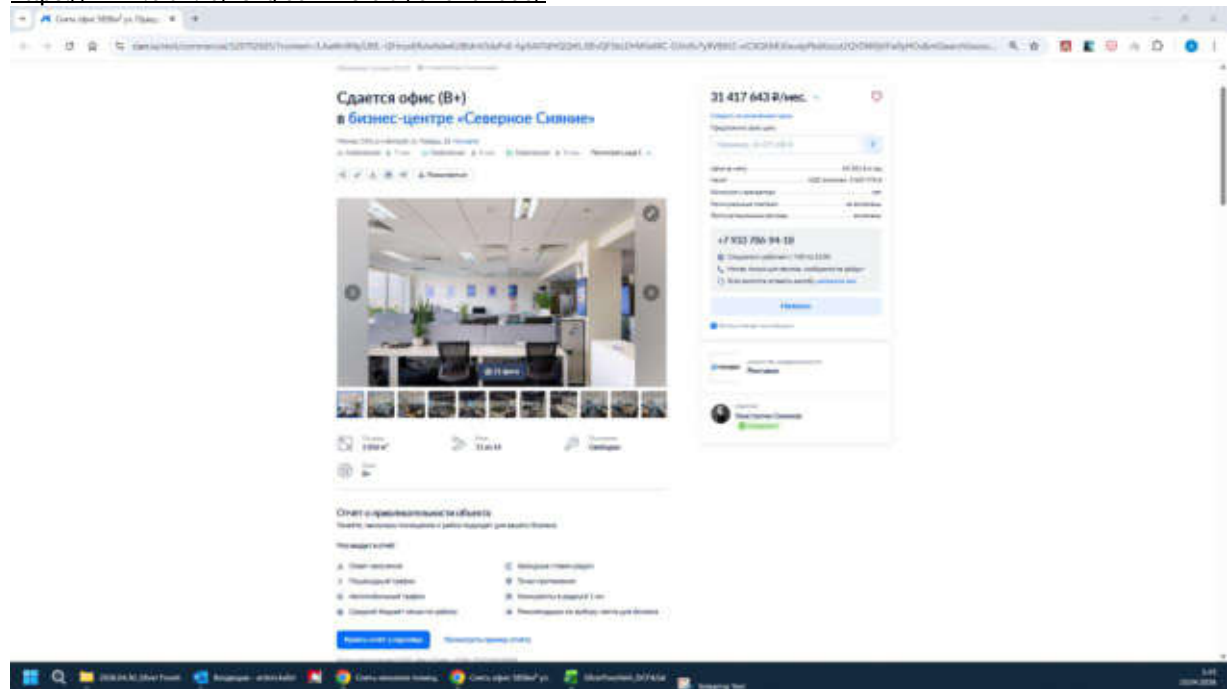
Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/328749208/>



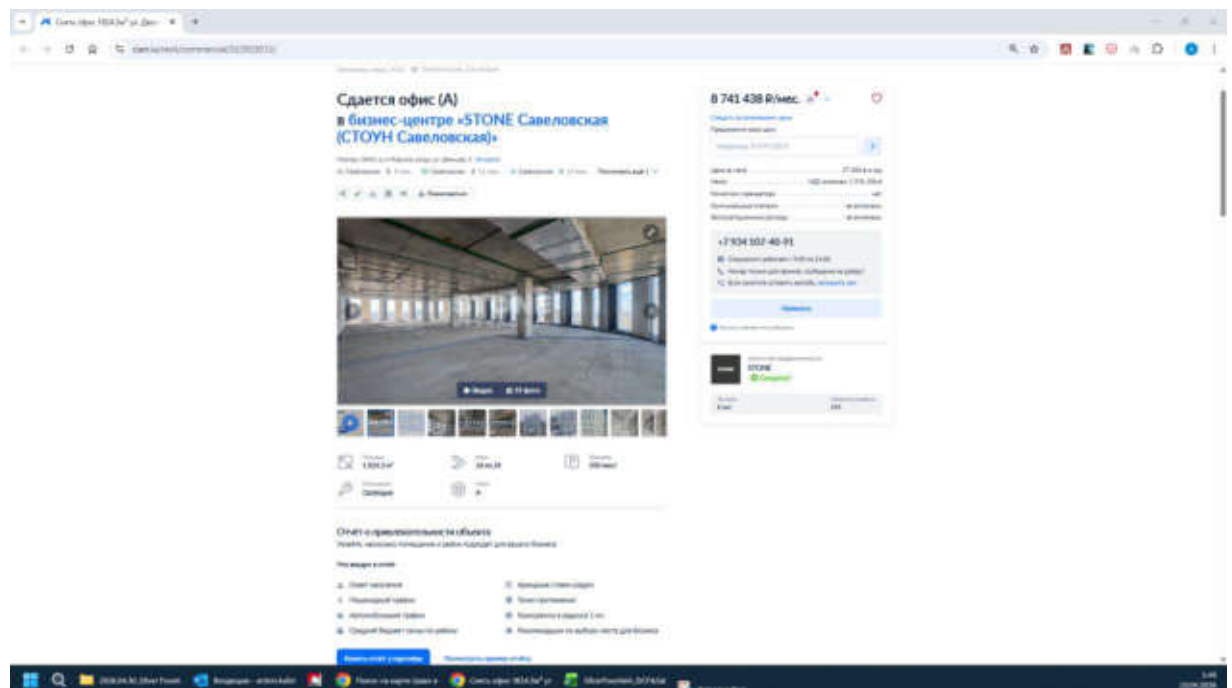
Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/328702605/>



Аналог 4

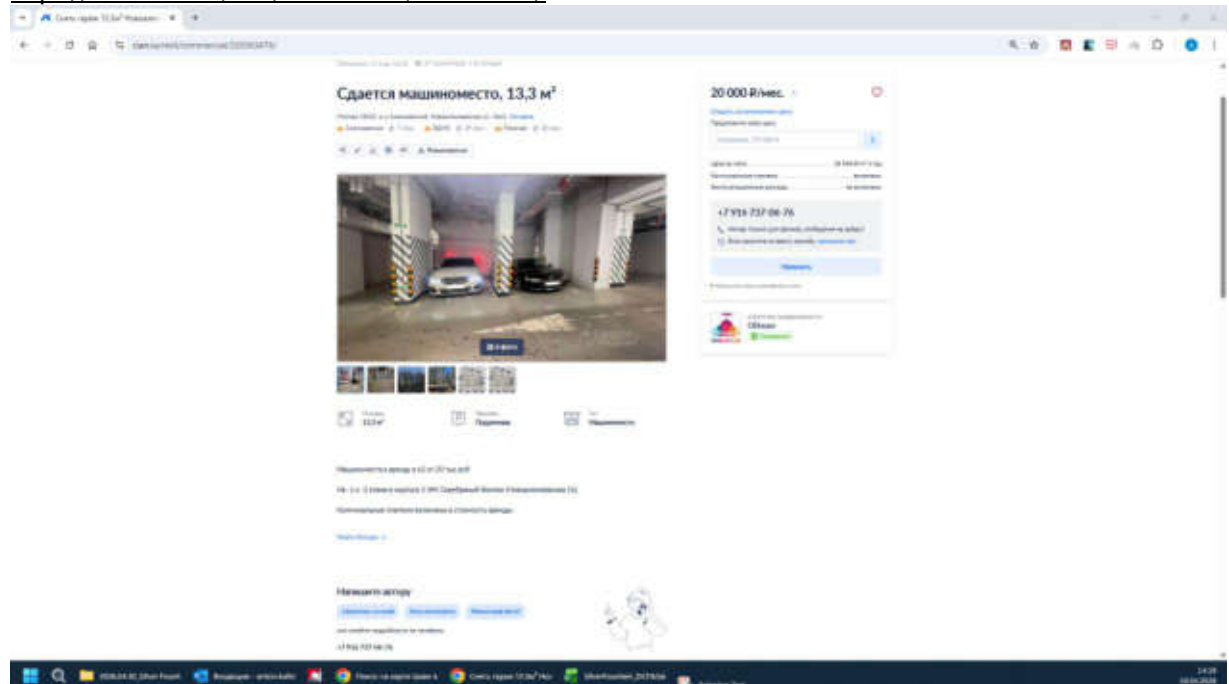
<https://www.cian.ru/rent/commercial/322923012/>



Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

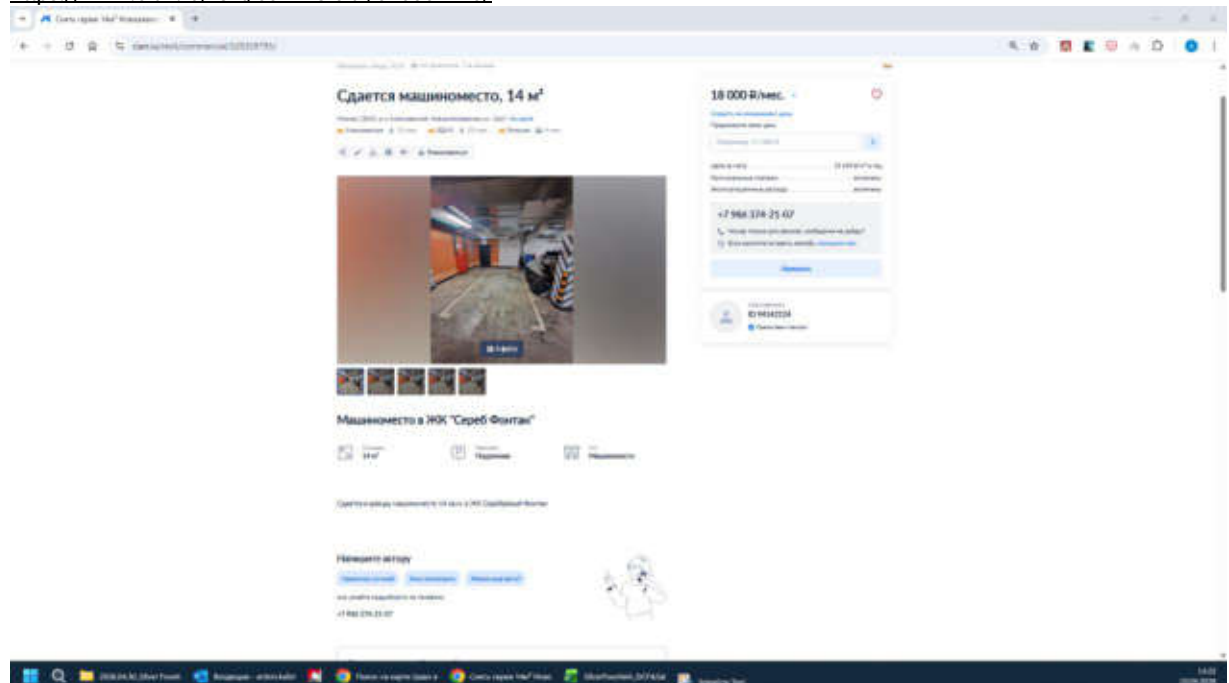
Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/326563476/>



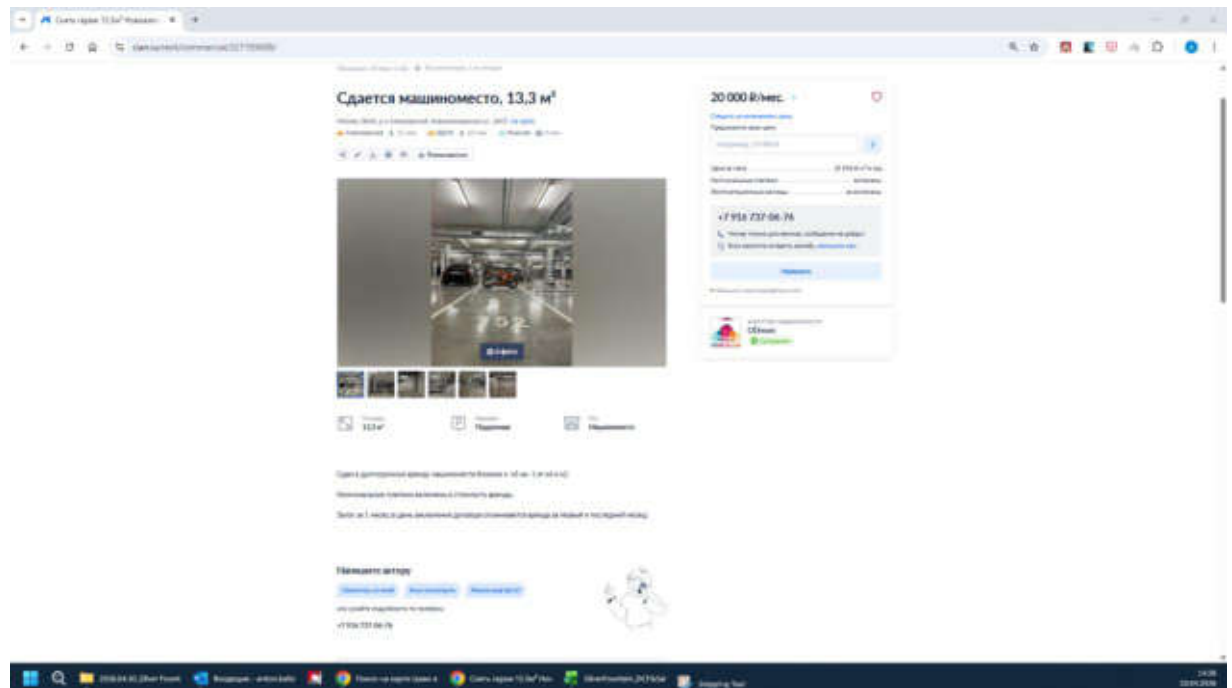
Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/328359795/>



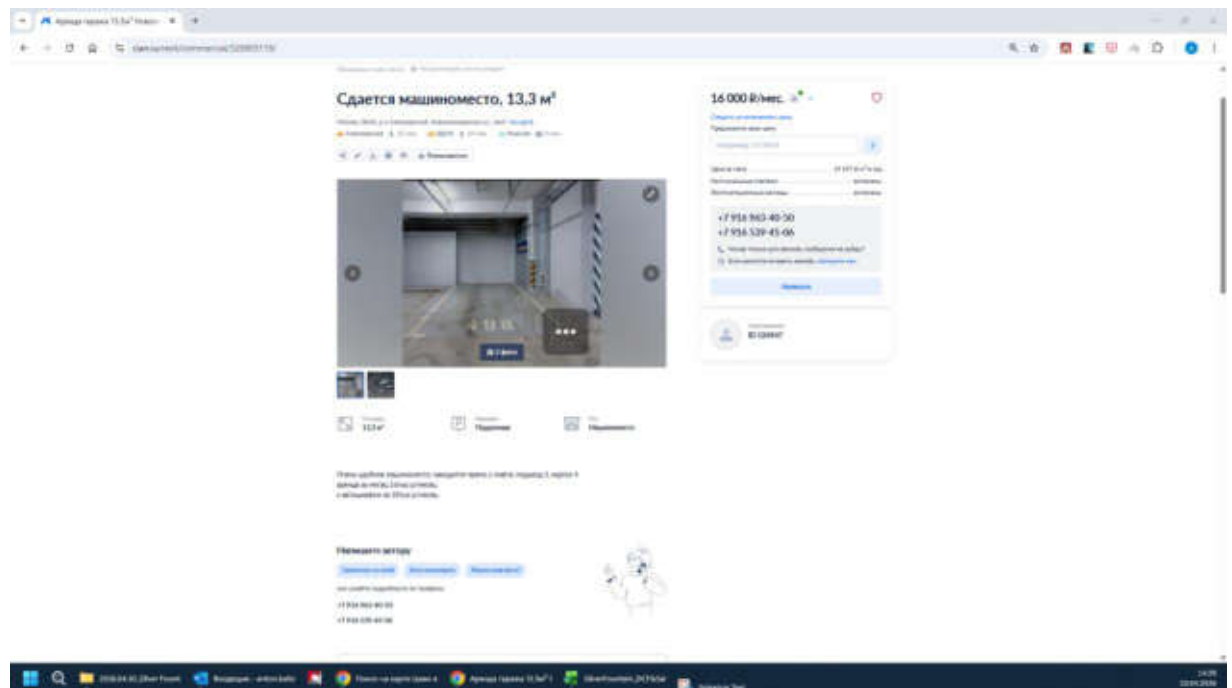
Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327193608/>



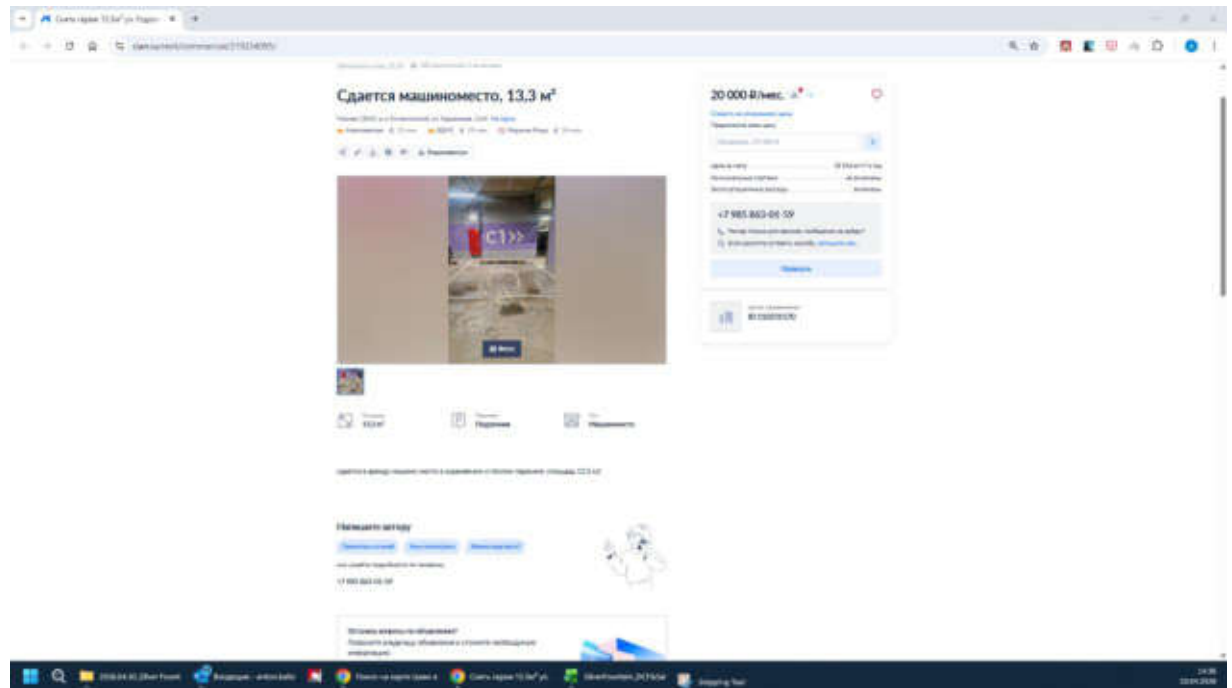
Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/326903119/>



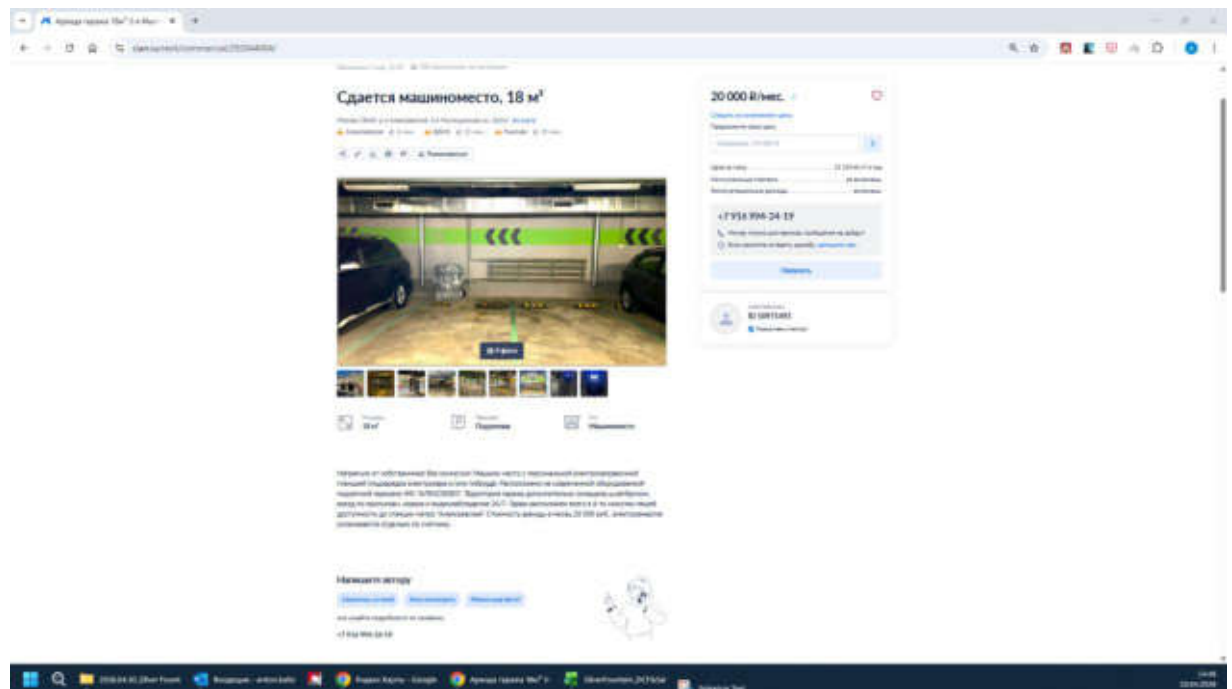
Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/319234095/>



Аналог 6

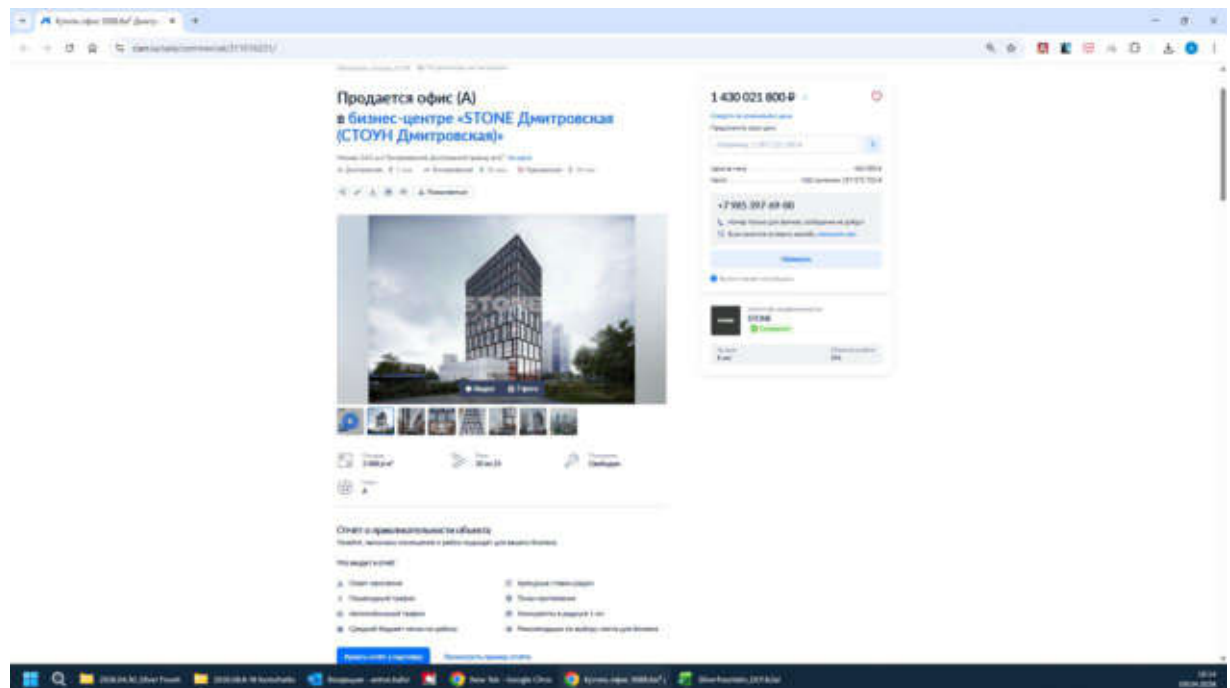
<https://www.cian.ru/rent/commercial/292044004/>



Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

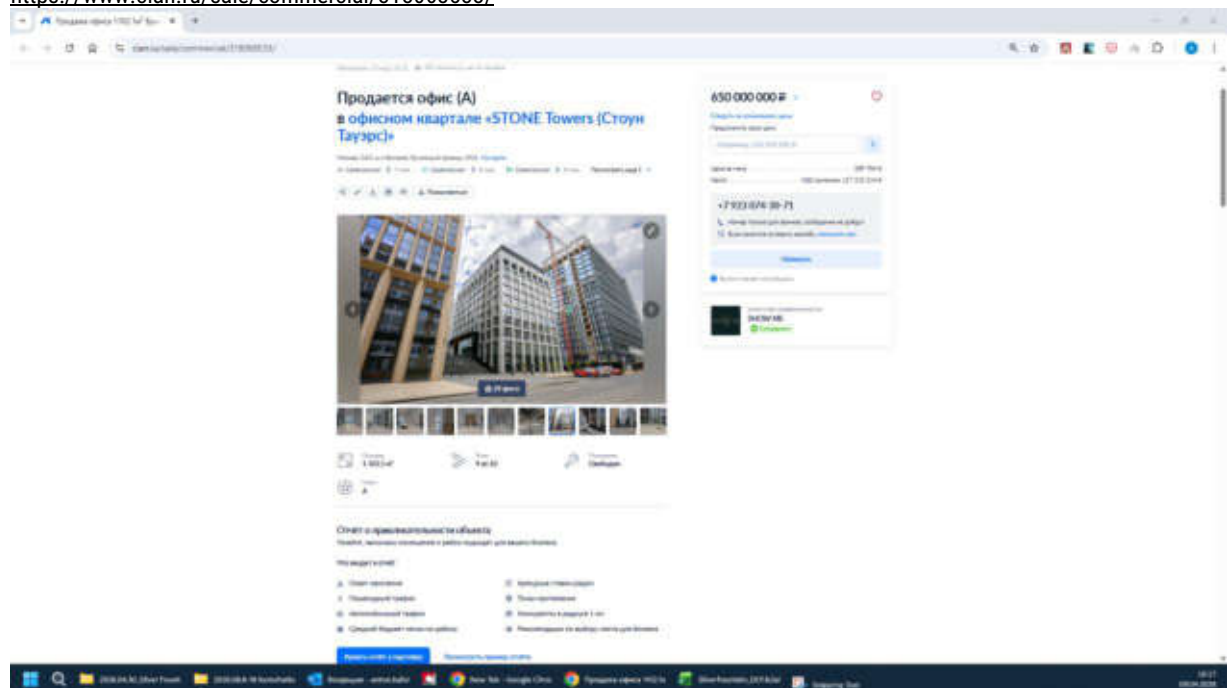
Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/311016231/>



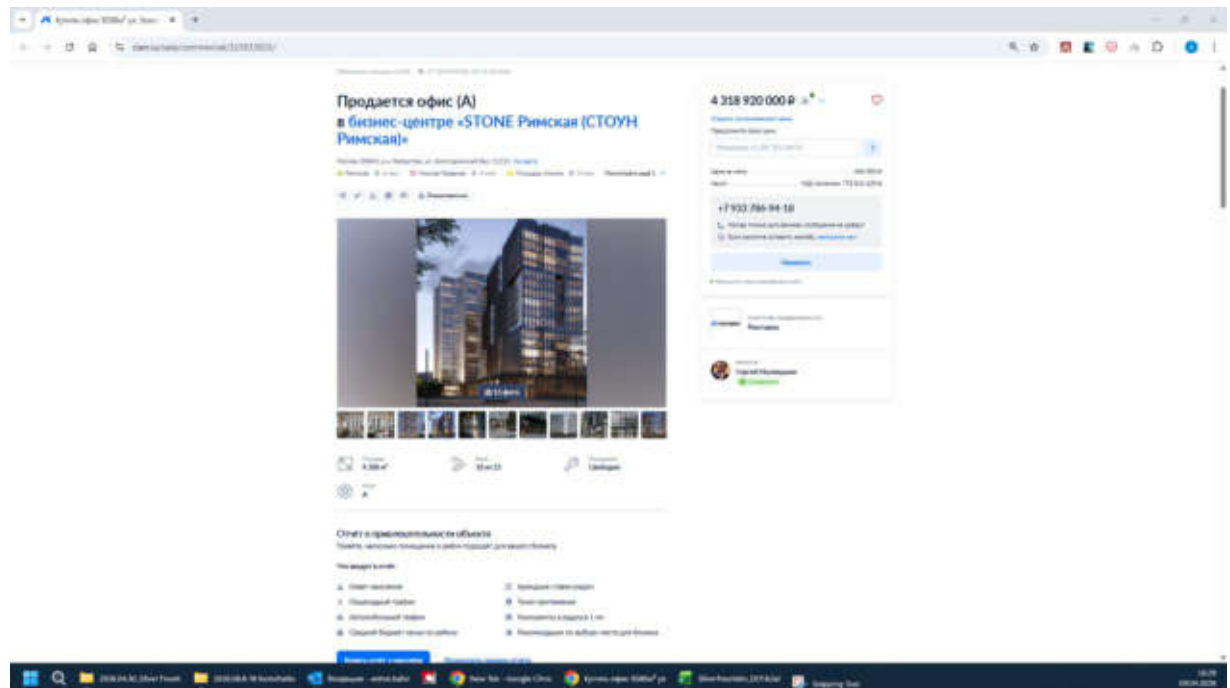
Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318068533/>



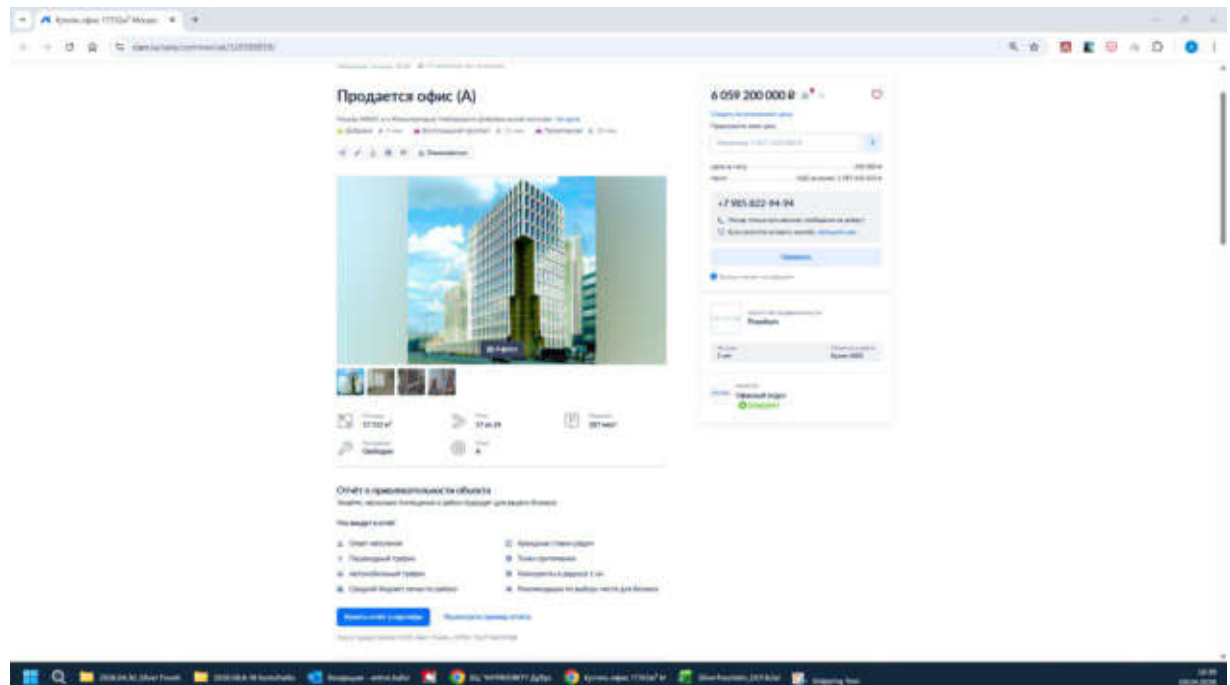
Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323933025/>



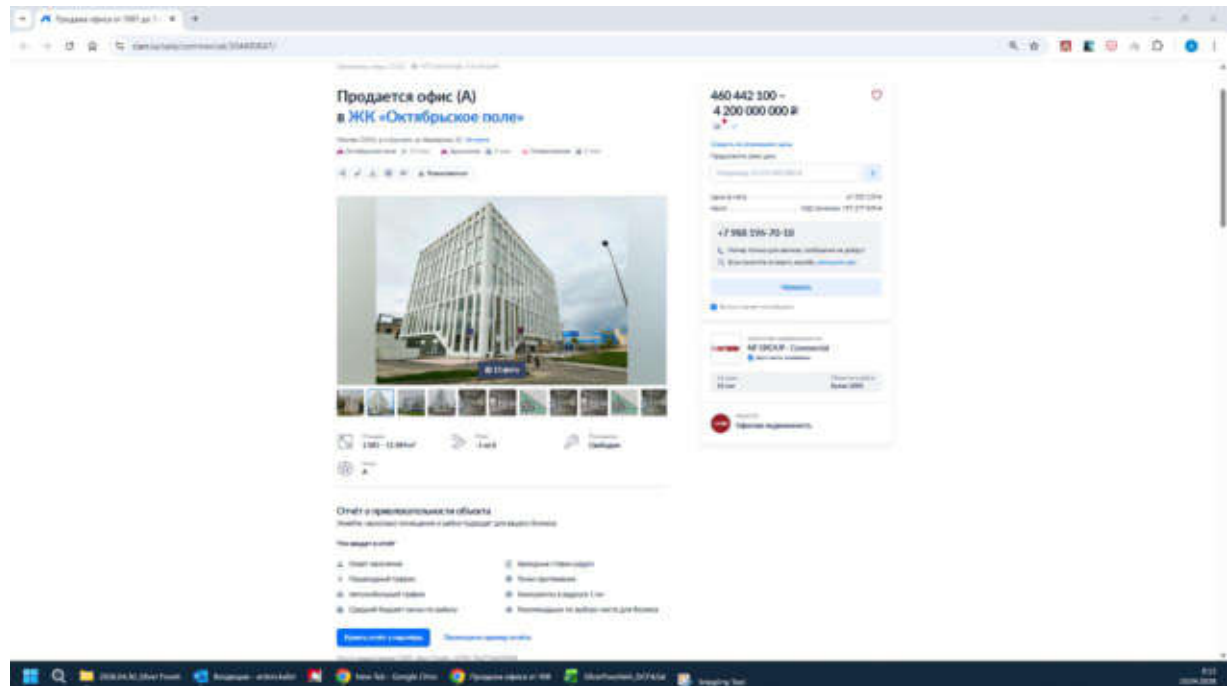
Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/320588859/>



Аналог 5

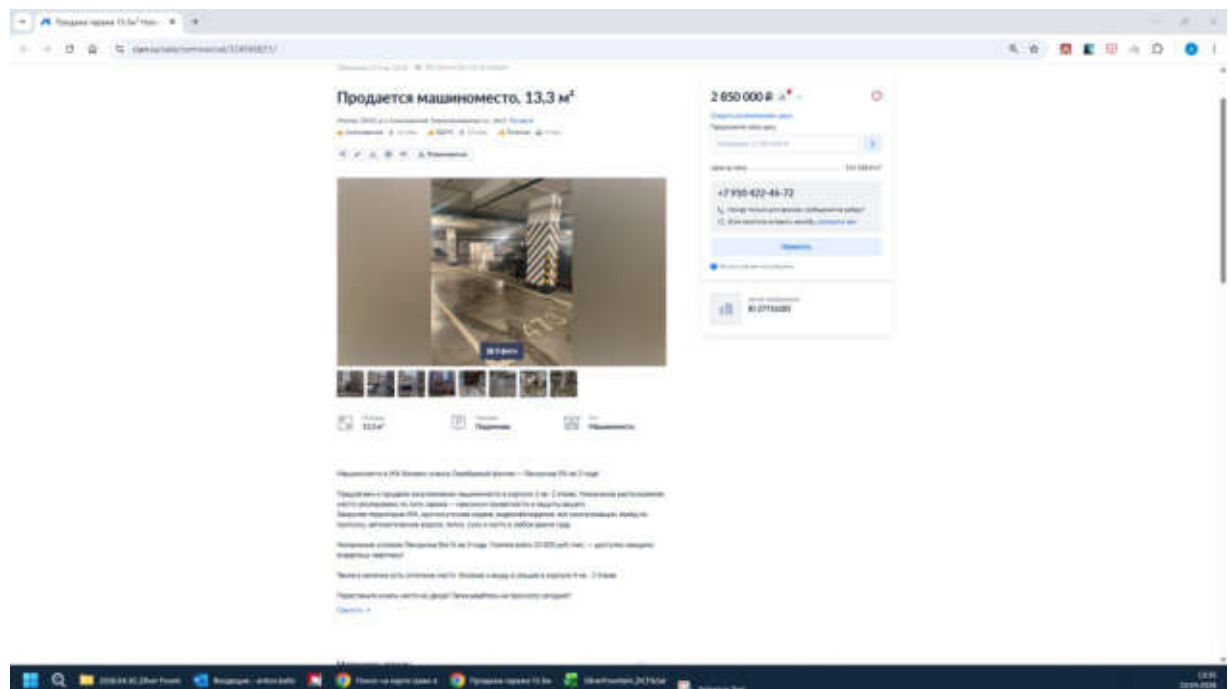
<https://www.cian.ru/sale/commercial/304490047/>



Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест в подземном паркинге

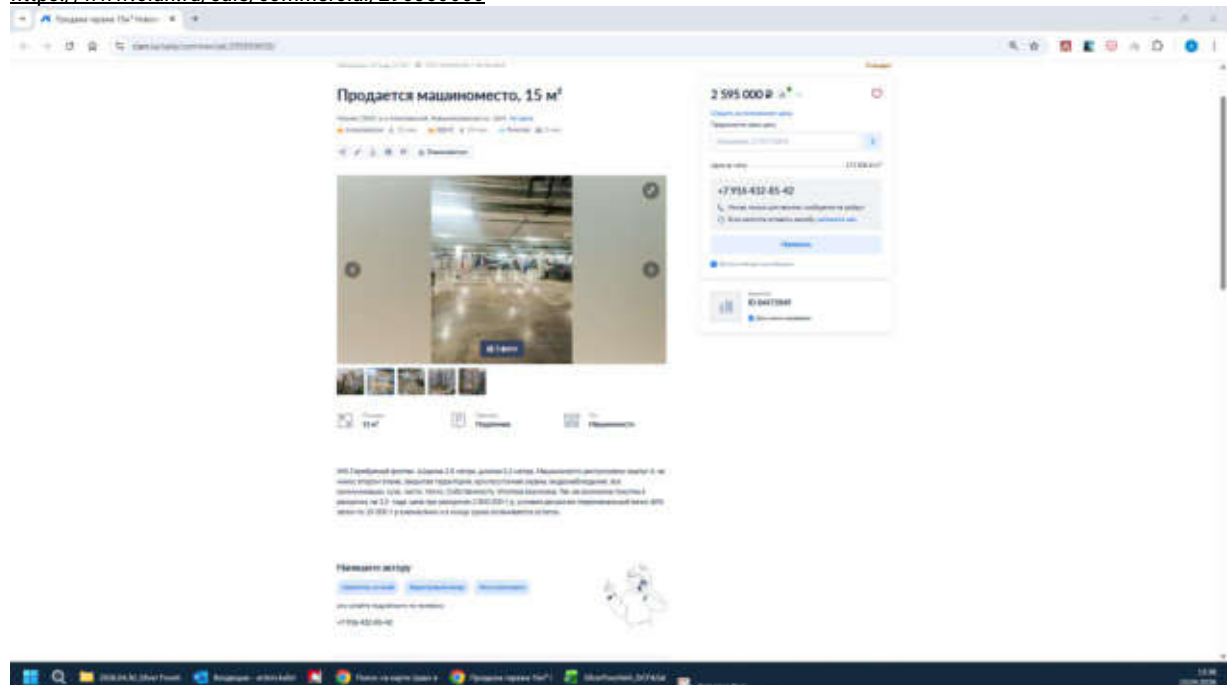
Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/324566821>



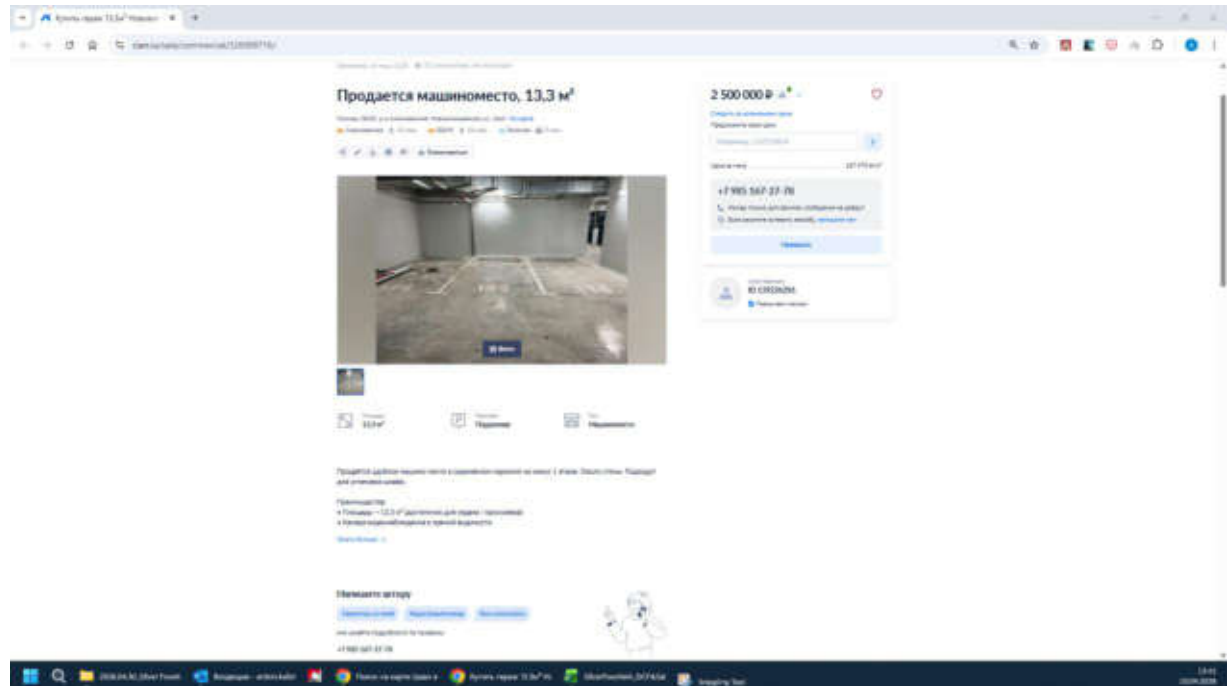
Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/295850650>



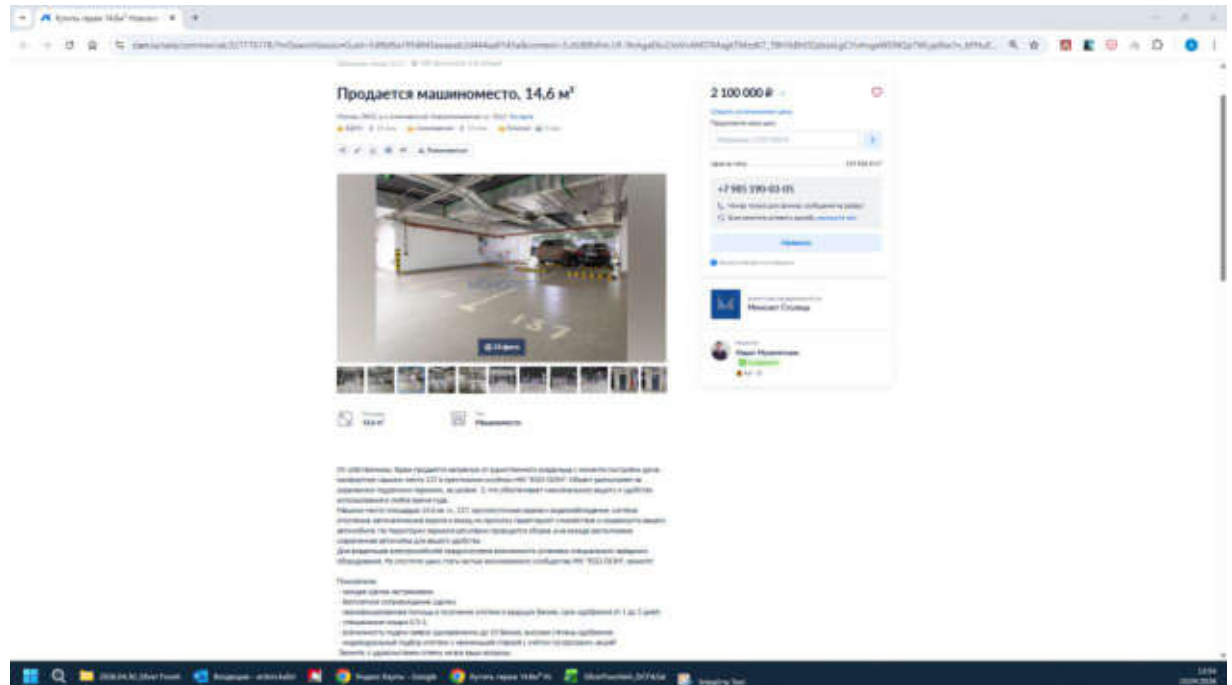
Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/326908716>



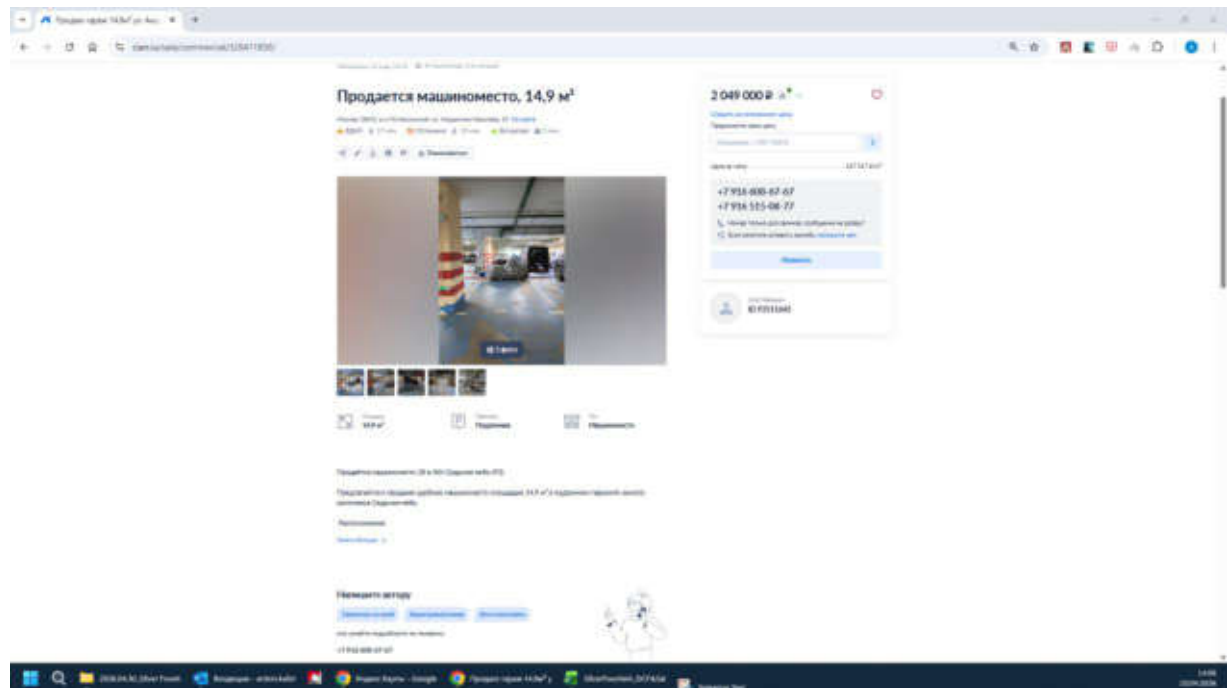
Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/327776178>



Аналог 5

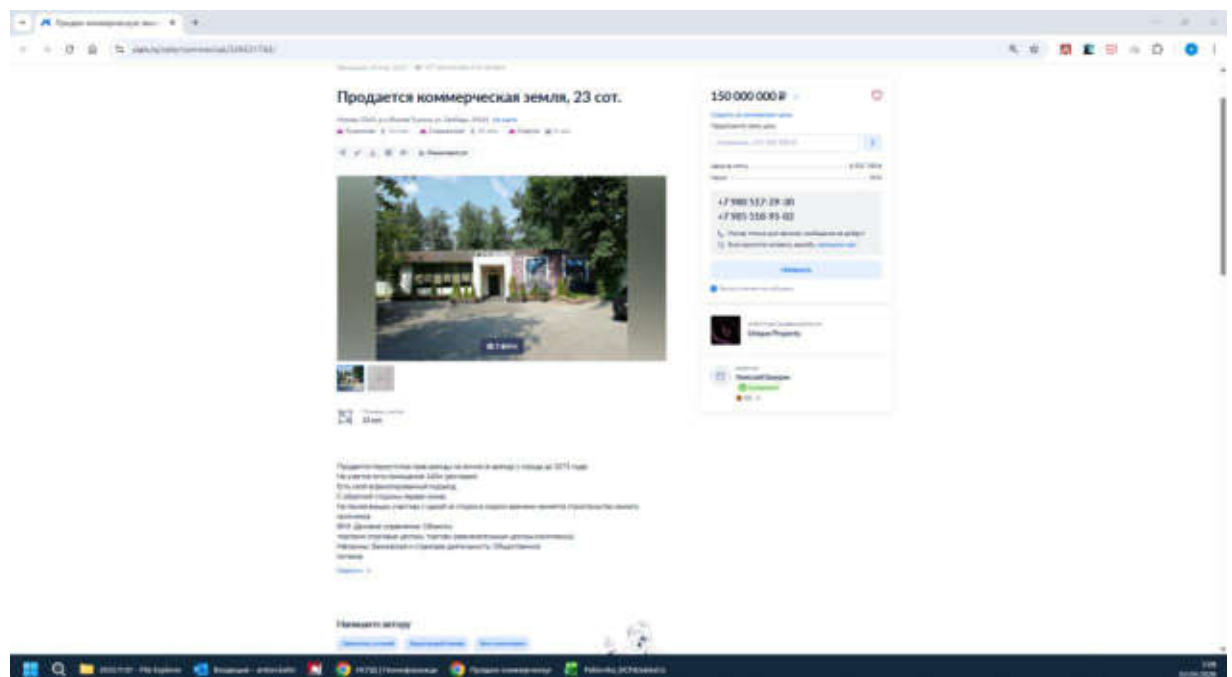
<https://www.cian.ru/sale/commercial/328411850>



Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

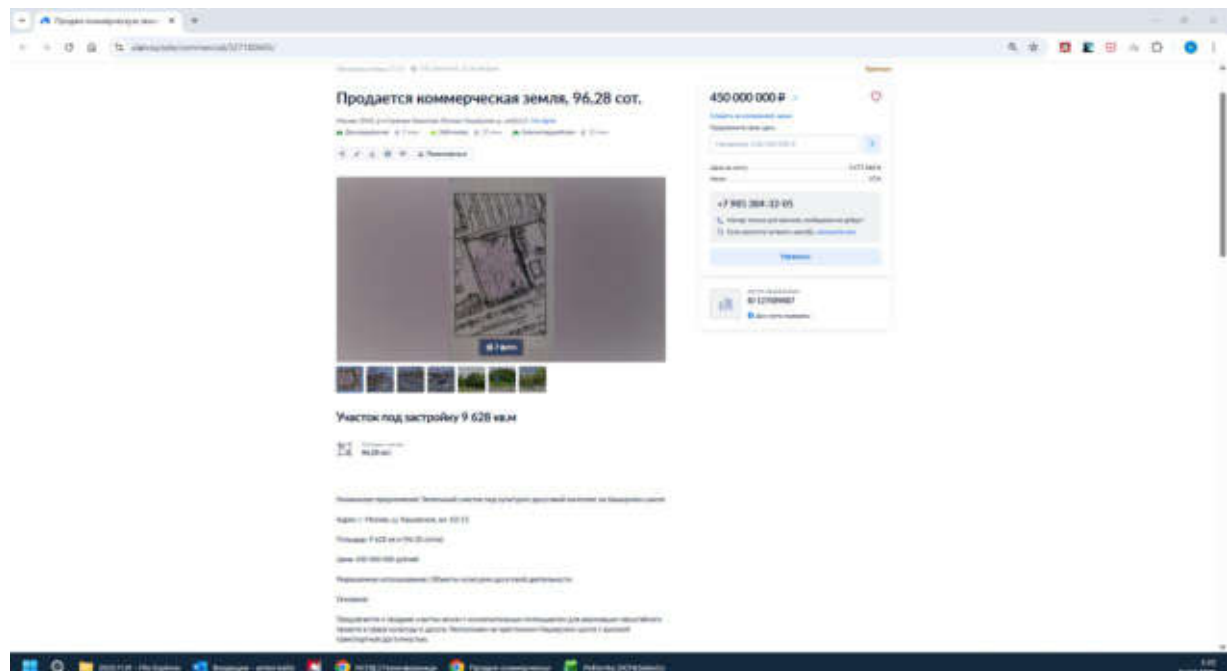
Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/326631743/>



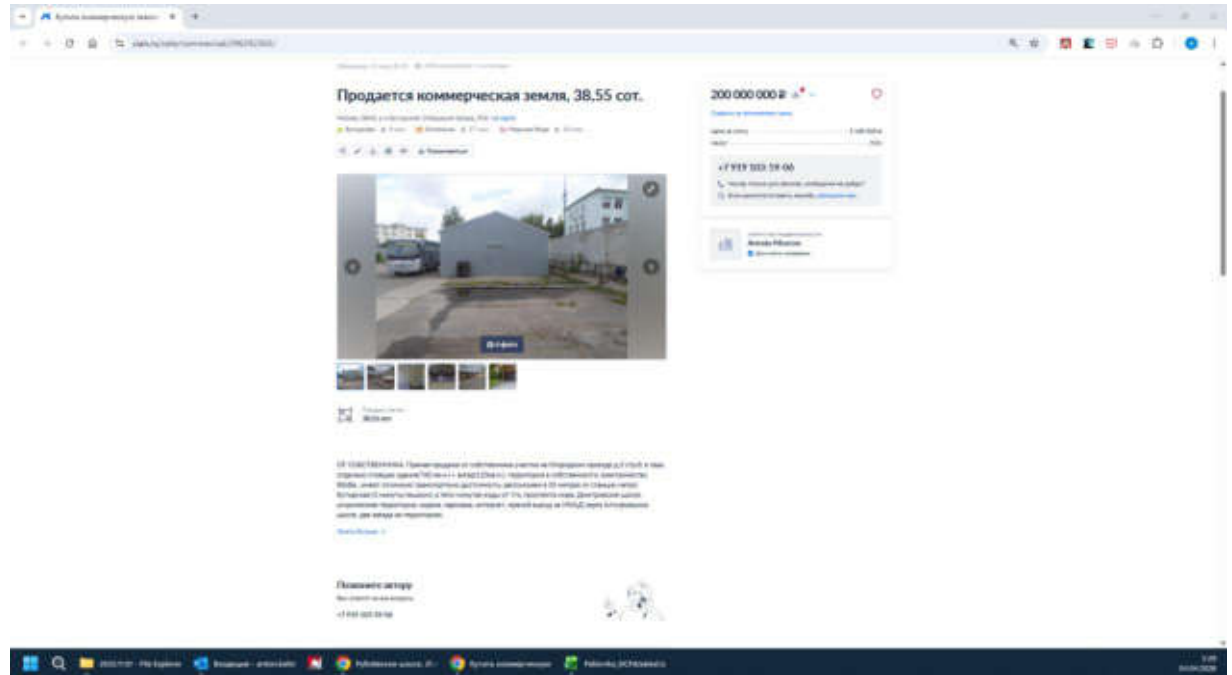
Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/327180605/>



Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296392365/>



Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/285558037/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-000711/26 от «12» января 2026 г.




<p>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>1.1. Калистратов Антон Владимирович, Паспорт Адрес регистрации: Эл. адрес: anton.kalistratov@otps.ru Тел.: +79168145449</p>
<p>2. СТРАХОВЩИК:</p>	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2. эл. адрес: prof.mak@ingos.ru тел.: +7(495)973-93-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0028 от 23.09.2015 г.</p>
<p>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>3.1. Период страхования по настоящему Договору (далее – Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p>
<p>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</p>	<p>4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.</p>
<p>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</p>	<p>5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 995,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре на дату уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с учетом ограничений и исключений из соответствующей платы (страховую премию).</p>
<p>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>
<p>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</p>
<p>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p>	<p>8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) в возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</p>
<p>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</p>	<p>9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правила страхования.</p>
<p>10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</p>	<p>10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации и соответствующим разделам сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен в том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования в других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт заключения Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставленными в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (от АКЗ ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнить свои обязанности согласно положением Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страхователя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованным способом взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору является телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, являющимся предметом страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требования локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренных п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».</p>

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст «Правил страхования» заверенный УКЗП Представителя



ИНГОССТРАХ
Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0028 от 23.09.2015 г. на осуществление операций по обязательному страхованию ответственности оценщика (электронное страхование)
 115035, г. Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2. Эл. адрес: prof.mak@ingos.ru. Тел.: +7(495)973-93-03
 ОГРН/ИНН: 5050003893, ОГРЮЛ/ИНН: 5050003893

ПОЛИС № 0991R/776/21216/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21216/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	

Идентификатор: b1373e32-a762-4bf9-a713-9e66b20fdd03

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Москва, Новоалексеевская ул., д.16 Деловой квартал «Серебряный Фонтан» ООО ВИМ Сбережения		
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	30.04.2026	
Дата начала построения денежных потоков	01.05.2026	
Рыночная стоимость (округлённо)	6 253 000 000 ₽ шесть миллиардов двести пятьдесят три миллиона	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	334 086 ₽	
Затраты на приобретение	0 ₽	
NPV	6 253 454 729 ₽	
Стоимость реверсии	9 176 411 078 ₽	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	490 279 ₽	
NOI 1-го года	616 196 187 ₽	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	622 207 870 ₽	
ERV 1-го года	818 042 907 ₽	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,85%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,95%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	13,08%	
GLA	18 716,71 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	4,29%	
Премия за страновой риск	3,90%	
Премия за инвестирование	3,00%	
Премия за управление	2,75%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	2,08%	
Ставка дисконтирования	16,00%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	11,00%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, %КВ. СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Офис	41 700 ₽	16,00%
Парковка для мотоциклов	120 000 ₽	16,00%
Парковка	194 900 ₽	16,00%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост ERV		
Рост, год 1	30.04.2027	5,35%
Рост, год 2	30.04.2028	4,00%
Рост, год 3	30.04.2029	4,00%
Рост, год 4	30.04.2030	4,00%
Рост, год 5	30.04.2031	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ		
Рост, год 1	2026	5,35%
Рост, год 2	2027	4,00%
Рост, год 3	2028	4,00%
Рост, год 4	2029	4,00%
Рост, год 5	2030	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Кадастровая стоимость ЗУ	1 672 924 590 ₽	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	2 252 929 922 ₽	
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI		
1-й год	616 196 187 ₽	9,85%
2-й год	651 875 036 ₽	10,42%
3-й год	678 704 473 ₽	10,85%
4-й год	708 658 751 ₽	11,33%
5-й год	739 811 200 ₽	11,83%
ПРОЧЕЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%	
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

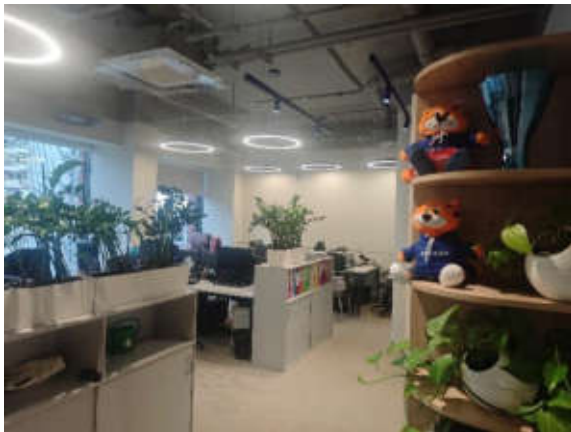
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



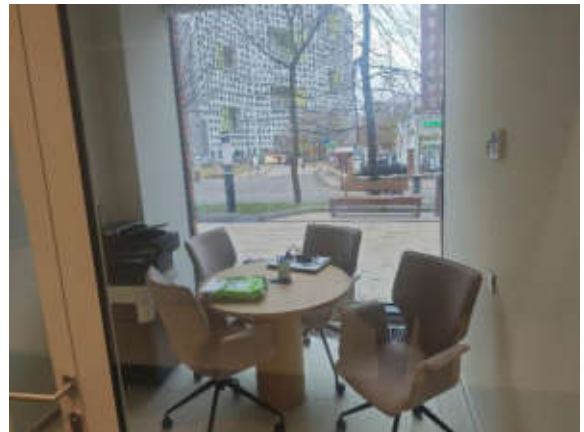
Фасад БЦ «Серебряный Фонтан»



Лобби здания (на 1 этаже)



Офисные помещения (на 10 этаже)



Офисные помещения (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



Технические помещения



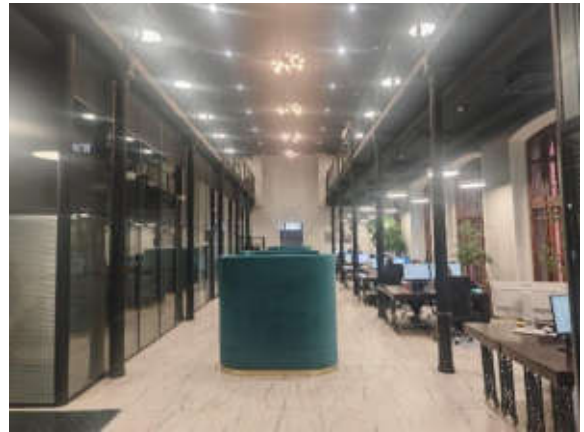
Строение 5



Строение 5



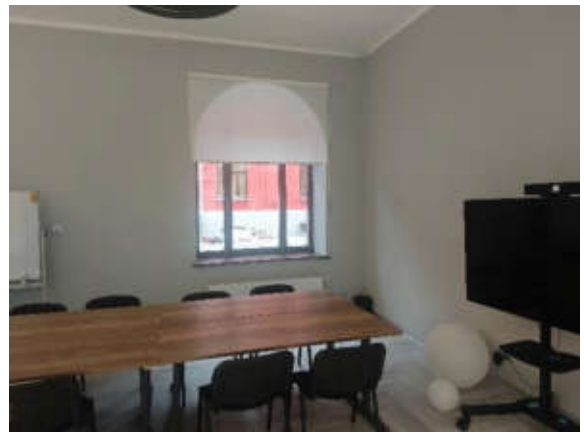
Строение 10



Строение 10



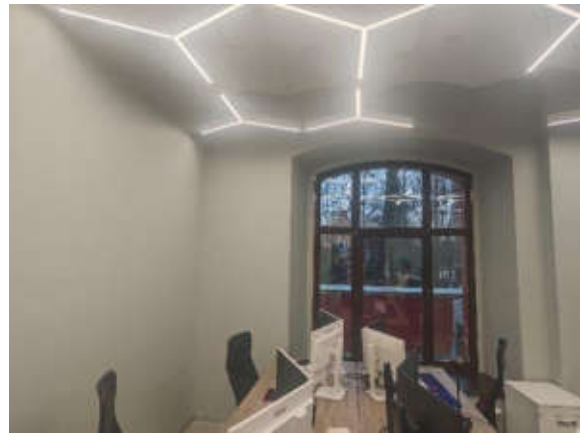
Строение 9



Строение 9



Строение 16



Строение 16



Строение 11



Строение 11



Строение 8



Строение 8

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении земельного участка;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1;
- Проектная документация в отношении строительства рассматриваемого здания;
- Арендный план.

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, а также информация из открытых источников, а именно: печатных изданий и сайтов сети Интернет.

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Раздел 2 Лист 3

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 118		
22.10.2025г. № КУВН-601/2025-195643363		
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8526	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН", ИНН: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 77:02:0023014:8526-77/269/2025-1 23.07.2025 16:52:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВИЧЕВ, ФИЛИПП
-------------------------------	---	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Тексер" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.10.2025, поступившего на рассмотрение 22.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 9	
22.10.2025г. № КУВН-601/2025-195646656	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1104
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инистартный номер 3213/9, Условный номер 2200182 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-022
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 15
Цоколь:	4/3 б
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпично-бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1971
Год завершения строительства:	1971
Кадастровая стоимость, руб.:	3638140.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:02:0023014:3175
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0023014:2937
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВИЧЕВ, ФИЛИПП
-------------------------------	--	-------------------

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно заданию из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269621			
Кадастровый номер:	77.02.0023014.1059		
Полмер кадастрового квартала:	77.02.0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2302050 27.09.2000 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-537		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевской, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 8		
Цоколь:	9730.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Крупноформатные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	975709651.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.02.0023014.3075, 77.02.0023014.8532		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77.02.0023014.2567, 77.02.0023014.2568, 77.02.0023014.2569, 77.02.0023014.2570, 77.02.0023014.2571, 77.02.0023014.2572		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269621			
Кадастровый номер:	77.02.0023014.1059		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выделенным объектом культурного наследия, 771610657940053, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Вестнибль Алексеевского резервуара с замощениями для труб и зданиями, 1890-1893 гг.", 2016-09-16, 2016-12-29, 707, 71477-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выделенным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.12.2008		
Сведения о приватизации многоквартирного дома аварийного и подлежащего сносу или реконструкции и (или) о приватизации жилого помещения, в том числе жилого дома, аварийного для проживания:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269621			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1059	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИПП: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-02/046/2006-537 24.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		10.11.2022 13:36:35
	номер государственной регистрации:		77:02:0023014:1059-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не установлено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Алексеевская железная станция за Крестовской приставой, 1890-1893гг., 1897-1906гг., архитектор М.К. Гельшпер, инженеры П.П. Зинин, К.Г. Луцкий, А.Н. Забаск. - Восточный Алексеевского резервуара с помещениями для труб и аппаратами, 1890-1893 гг.", расположенного по адресу (местоположение): г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр.8 (часть № 189, кадастр № 31.10.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно заданию из ЕГРП, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269626			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1098	
Номер кадастрового квартала:		77:02:0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2200176 11.06.1997 ГУП МосгортГИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-023	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, ин.з.г. муниципальный округ Алексеевской, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 9	
Цоколь:		389-3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1936	
Год завершения строительства:		1936	
Кадастровая стоимость, руб.:		19414963.27	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		77:02:0023014:8532	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:02:0023014:2902, 77:02:0023014:2903, 77:02:0023014:2904, 77:02:0023014:2905, 77:02:0023014:2906, 77:02:0023014:2907	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269626			
Кадастровый номер:		77-02-0023014-1098	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 24.12.2008	
Сведения о приращении многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	

Лист 2

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269626			
Кадастровый номер:		77-02-0023014-1098	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИПП: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 77-77-02/046/2006-023 24.03.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовременная и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных, заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно заданию из ЕТРП,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов отчета: 11	
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269641	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1100
Полмер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2200178 11.06.1997 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-515
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 11
Площадь:	163,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб.:	9683153,3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:8532
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0023014:2918, 77:02:0023014:2919, 77:02:0023014:2920, 77:02:0023014:2921
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Лист 2

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов отчета: 11	
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269641	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1100
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 29.09.2008
Сведения о приватизации многоквартирного дома аварийного и подлежащего сносу или реконструкции и (или) о приватизации жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодного для проживания:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 11
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200269641			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1100	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИПП: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-02/046/2006-515 24.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отраженные цели и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записи из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Заголовок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов отчета: 13	
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270260	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1101
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2200179 11.06.1997 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-538
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 12
Цоколь:	92.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1936
Год завершения строительства:	1936
Кадастровая стоимость, руб.:	12377121.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:02:0023014:75; 77:02:0023014:8532
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0023014:2922
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Лист 2			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270260			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1101	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 77:06:0057940035, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Сторожка, 1892 г.", 2016-09-16, 2016-12-29, 707, 71512-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 29.09.2008	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Лист 3			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270260			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1101	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИНН: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 77-77-02/046/2006-538, 24.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		10.11.2022 14:16:37
	номер государственной регистрации:		77:02:0023014:1101-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.11.2022 бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Департамент культурного наследия города Москвы
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ Департамента культурного наследия города Москвы об утверждении охранного обязательства собственности или иного законного владения объектом культурного наследия регионального значения (памятника) "Алексеевская писемная станция за Крестовской заставой, 1890-1893 гг., 1897-1906 гг." - разработчик М.К. Геттлер, архитекторы Н.П. Бюмин, К.Г. Дунгер, А.П. Забаск - Сторожка, 1892 г.", расположенного по адресу (местонахождение) г. Москва, Новоалексеевская ул., д. 16, стр. 12, № 390, выдан 31.10.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно заданию из ЕГРП,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270362			
Кадастровый номер:	77.02.0023014.1105		
Полмер кадастрового квартала:	77.02.0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2200183 11.06.1997 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-378		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевской, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 16		
Ционая:	1033.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1936		
Год завершения строительства:	1936		
Кадастровая стоимость, руб.:	54168657.45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.02.0023014.8532		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77.02.0023014.2938, 77.02.0023014.2939, 77.02.0023014.2940, 77.02.0023014.2941, 77.02.0023014.2942, 77.02.0023014.2943, 77.02.0023014.2944, 77.02.0023012.4585		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или хозяйственного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270362			
Кадастровый номер:	77.02.0023014.1105		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 27.11.2008		
Сведения о приватизации многоквартирного дома аварийного и подлежащего сносу или реконструкции и (или) о приватизации жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодного для проживания:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270362			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1105	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИПП: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 77-77-02/046/2006-178, 17.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отраженные цели и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приоритетность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записи из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Заголовок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 29
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270944	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1106
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9, Условный номер 2200184 11.06.1997 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 77-77-02-046/2006-540
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.з/г.р. муниципальный округ Алексеевской, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 5
Циоаль:	953.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1936
Год завершения строительства:	1936
Кадастровая стоимость, руб.:	99920619.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:8532
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0023014:2945
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 29
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270944			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1106	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 31.08.2004 Борисенко Юлия Геннадьевна, № 781, в А СРО "Гислайн кадастровых инженеров", СНИЛС 13410490514, договор на выполнение кадастровых работ от 15.05.2024 № 12/24, дата завершения кадастровых работ: 06.06.2025	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	

Лист 2

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 29
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200270944			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1106	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан", ИНН 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-02/046/2006-540 24.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отражение зрн и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовременная и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных, заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно данным из ЕГРП,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 5
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200271447			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3168		
Полмер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9; Условный номер 77-77-02/046/2006-539		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 10		
Площадь:	2051,9		
Назначение:	Жилае		
Назначение:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Кирпичное		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	1936		
Год завершения строительства:	1936		
Кадастровая стоимость, руб.:	114582898,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:3075		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 5
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200271447			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3168		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 77:1610657940025, представляющего собой историко-культурную ценность. Памятник и Водопадное здание с жилой и дымоходной трубой, 1892 г., 2016-09-16, 2016-12-29, 707, 71474-р решение органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, аварийным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест по этажу (плана этажа), отсутствуют.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 5

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 8	Всего листов выписки 14
22.10.2025г. № КУВН-601/2025-195644279			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8531	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН", ИНН: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:02:0023014:8531-77/051/2025-1 18.08.2025 17:59:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязание и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права) или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ОТЧЕЧНО-ФАМИЛЬНОЕ ИМЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ОТЧЕЧНО-ФАМИЛЬНОЕ ИМЯ
	ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСИ	
	Средство: ИНИЦИАЛЫ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ	
	Имя: ОСИПОВА АЛЕКСАНДРА ГОРДЬЕВНА	
	Инициалы: ОСИПОВА АЛЕКСАНДРА ГОРДЬЕВНА	
	Датум подписания: 14.10.2025 в 11:31:30	

Филиал публично-правовой компании "Токситест" по Москве

полномочиями органа регистрационного

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.10.2025, поступившего на рассмотрение 22.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВН-601/2025-195647527			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3175	
Номер кадастрового квартала:		77:02:0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.10.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вл.тер. муниципальный округ Алексеевской, улица Новоалексеевская, земельный участок 16/15	
Площадь:		37 +/- 2	
Кадастровая стоимость, руб.:		576583,21	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:02:0023014:1104	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))	
Сведения о кадастровом номере:		Вальдионов Арсений Андреевич, дата завершения кадастровых работ: 25.09.2017	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ОТЧЕЧНО-ФАМИЛЬНОЕ ИМЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ОТЧЕЧНО-ФАМИЛЬНОЕ ИМЯ
	ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСИ	
	Средство: ИНИЦИАЛЫ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ	
	Имя: ОСИПОВА АЛЕКСАНДРА ГОРДЬЕВНА	
	Инициалы: ОСИПОВА АЛЕКСАНДРА ГОРДЬЕВНА	
	Датум подписания: 14.10.2025 в 11:31:30	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВН-001/2025-195647527			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3175	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фронт", ИНН: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:02:0023014:3175-77/051/2025-1 13.03.2025 19:53:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя:		данные отсутствуют
11	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Площадь кадастрового участка:		77:02:0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.08.2025	
Размер присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, город Москва, улица Новоалексеевская	
Площадь:		13805 +/- 41	
Кадастровая стоимость, руб.:		1292362529,7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:02:0023014:1059, 77:02:0023014:1098, 77:02:0023014:1100, 77:02:0023014:1101, 77:02:0023014:1105, 77:02:0023014:1106, 77:02:0023014:7760, 77:02:0023014:7761, 77:02:0000000:2813, 77:02:0023012:4331, 77:02:0023014:7763	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		77:02:0023014:3075	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Вид разрешенного использования:		<p>многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетяжелой и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)), обслуживание жилой застройки (2.7), коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки подземных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, приставей, площадок отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиосвязи, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития подземных и наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.15)), образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения демонстрационных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)), предпринимательство (4.0) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)), земельные участки (территории) общего пользования (12.0) (земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, лесов, парков, скверов, садов, парков, тушинок; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятими из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосу отвода водосхов, каналов и коллекторов, набережные (1.2.16)), обеспечение научной деятельности (3.9) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовки (1.2.9))</p>	
Сведения о кадастровом инвентаре:		Инцидента Викторина Викторовна, № А-1330, в Ассоциации "Союз кадастровых инвентарей", СПИЛС 141-756-912 69, договор на выполнение кадастровых работ от 10.04.2023 № АК-396, дата завершения кадастровых работ: 15.08.2025	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регулируемым номером 77-02-6.104 от 20.12.2019, ограничивающей использование земельного участка в пределах зоны. Режим использования земель утвержден Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, вид/наименование: Зона регулирования застройки № 25, тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, решения:</p> <p>1. дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 17.12.2019, номер решения: 866, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы</p>	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом земельном массиве, охотничьего угодья, заповедника:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нежилых зданий социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Сведения о том, что земельный участок (или земельные участки) образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель (или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена):		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:02:0023014:75, 77:02:0023014:74, 77:02:0023014:73, 77:02:0023012:115. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:02:0023014:8533. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2025; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 28.12.1999 № 1215-ПП. Правительство Москвы; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 17.12.2019 № 866-ДД; Департамент культурного наследия города Москвы; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2025; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 16.09.2016 № 707-ДД; Департамент культурного наследия города Москвы.	

Раздел 2 Лист 5

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВН-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН", ИНН: 7717020902
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:02:0023014:8532-77:051/2025-1 18.08.2025 17:59:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовитязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных, заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

valuation.cmwp.ru