

ОТЧЕТ №20210601-КВ/19-1 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилые здания общей площадью 21 743,6 кв.м,
расположенные на земельных участках общей
площадью 4 096 кв.м по адресу: Москва,
Новоалексеевская ул., д.16**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

01.11.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

08.12.2025

08.12.2025

Представителю по доверенности

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 19 от 12.11.2025 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 21 743,6 кв.м, расположенные на земельных участках общей площадью 4 096 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16.

Оцениваемый объект недвижимости – два нежилых здания общей площадью 21 743,6 кв.м, расположенные на двух земельных участках общей площадью 4 096 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 01.11.2025 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, 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 01.11.2025 г. она составляет (округленно, без НДС):

4 281 988 218 руб.

Четыре миллиарда двести восемьдесят один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемнадцать 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,



Константин Лебедев
Партнер,
Руководитель Департамента оценки и консалтинга
Konstantin.Lebedev@cmwp.ru



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 на оценку от 01.06.2021 г.)	16
1.2.2. Условия договора аренды (Приложение № 1.2 к Заданию на оценку от 01.06.2021 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. Экономика	42
4.1.2. Рынки капитала	47
4.1.3. Анализ рынка офисной недвижимости, Москва	49
4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	57
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	59
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	61
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.....	92
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	93
Приложение 2. Копии документов оценщика	109
Приложение 3. Финансовая модель	115
Приложение 4. Фотографии объекта.....	117
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	120

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 19 от 12.11.2025 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 21 743,6 кв.м, расположенные на земельных участках общей площадью 4 096 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.:	6 296 000 000 руб. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)
Сравнительный подход, руб.:	6 102 000 000 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/19-1, дата составления 08.12.2025 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.11.2025 г. она составляет:

4 281 988 218 руб.

Четыре миллиарда двести восемьдесят один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемнадцать рублей

или

231 897 руб. / кв.м общей площади зданий¹**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

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	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. Правообладатель: АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» (ИНН: 7717020902) Право на Объект оценки – право собственности АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	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
Вид стоимости и предпосылки стоимости	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». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

¹ Исходя из совокупной справедливой стоимости и совокупной общей площади всех зданий оцениваемого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан».

	• дата оценки 01.11.2025 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	01.11.2025 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- 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. - 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. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - 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 - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
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	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. 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.
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	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.
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 неправомерных 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 завершенного 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 учтет 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 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. • 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. • 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.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• 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.

Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	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).
Валюта результатов оценки	Российский Рубль
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.
Форма составления Отчета	В отношении каждой группы объектов (а именно, «Группы объектов № 1» и «Группа объектов № 2») будет подготовлен отдельный отчет об оценке в форме электронного документа: Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru. Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.

Источник: Задание № 19 от 12.11.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г.

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию № 19 от 12.11.2025 г.)

ТАБЛИЦА 4. ГРУППА ОБЪЕКТОВ № 1 (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)

№	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 № 19 от 12.11.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

ТАБЛИЦА 5. ГРУППА ОБЪЕКТОВ № 2 (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	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 № 19 от 12.11.2025 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 № 19 от 12.11.2025 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	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	ИПЦ РФ
2	Подземный паркинг (машиноместа)	189 м/м	01.11.2025	31.10.2032	171 000	open book	
3	Подземный паркинг (мотоместа)	6 мото-мест	01.11.2025	31.10.2032	120 000	open book	
4	Офисы (стр.5)	953,40	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
5	Офисы (стр.10)	2 051,9	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
6	Офисы (стр. 8)	521,13	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
7	Офисы (стр. 9)	359,42	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
8	Офисы (стр. 12)	92,20	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
9	Офисы (стр. 16)	846,26	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
10	Офисы (стр. 11)	163,80	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
11	Офисы (стр. 15)	43,60	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	

Источник: Приложение № 1.2 к Заданию № 19 от 12.11.2025 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:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 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:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

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/776/51216/24 действует с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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.

d. 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 обгорожены, 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 ОБЪЕКТА²

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

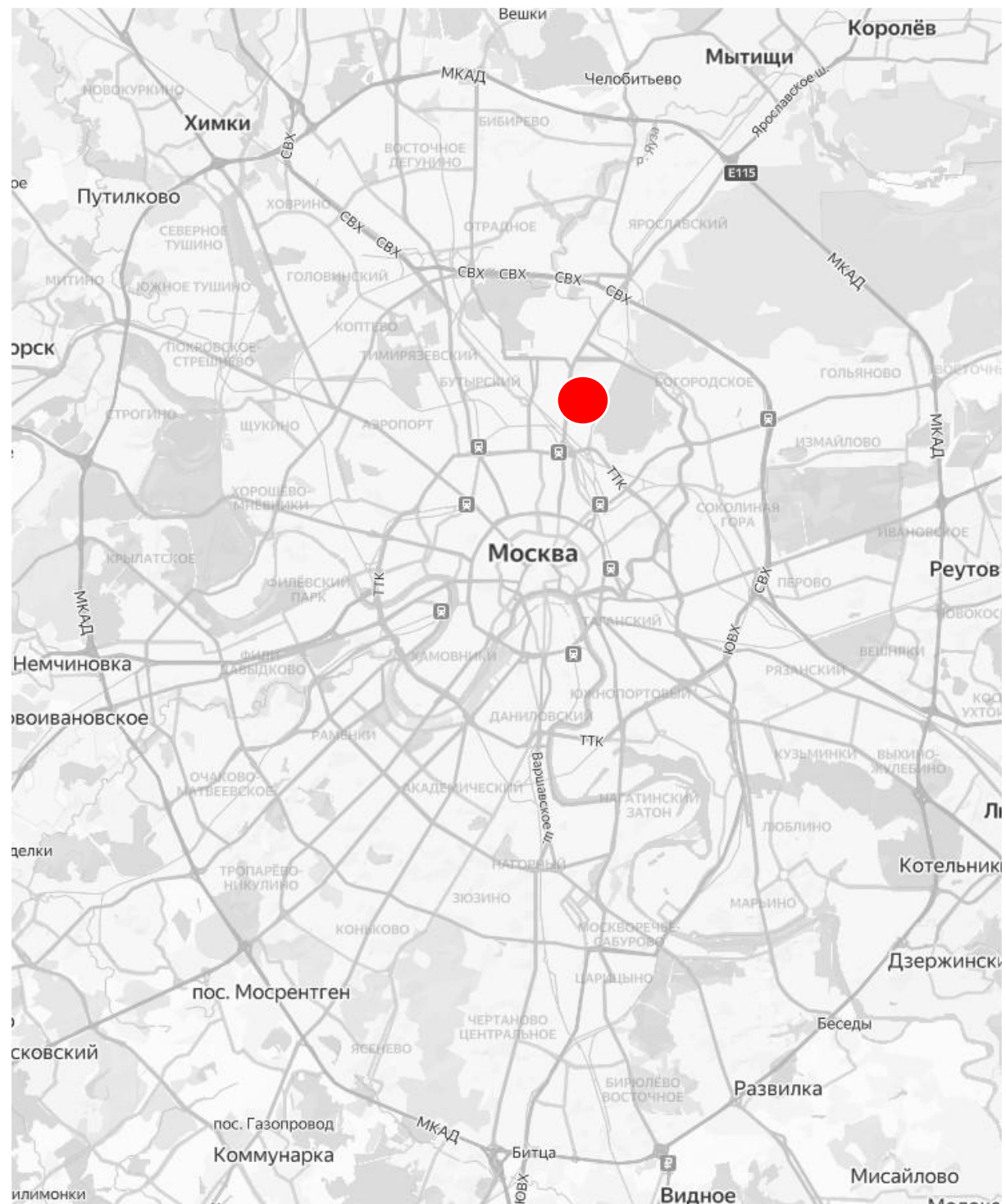
2.3. Местоположение

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.

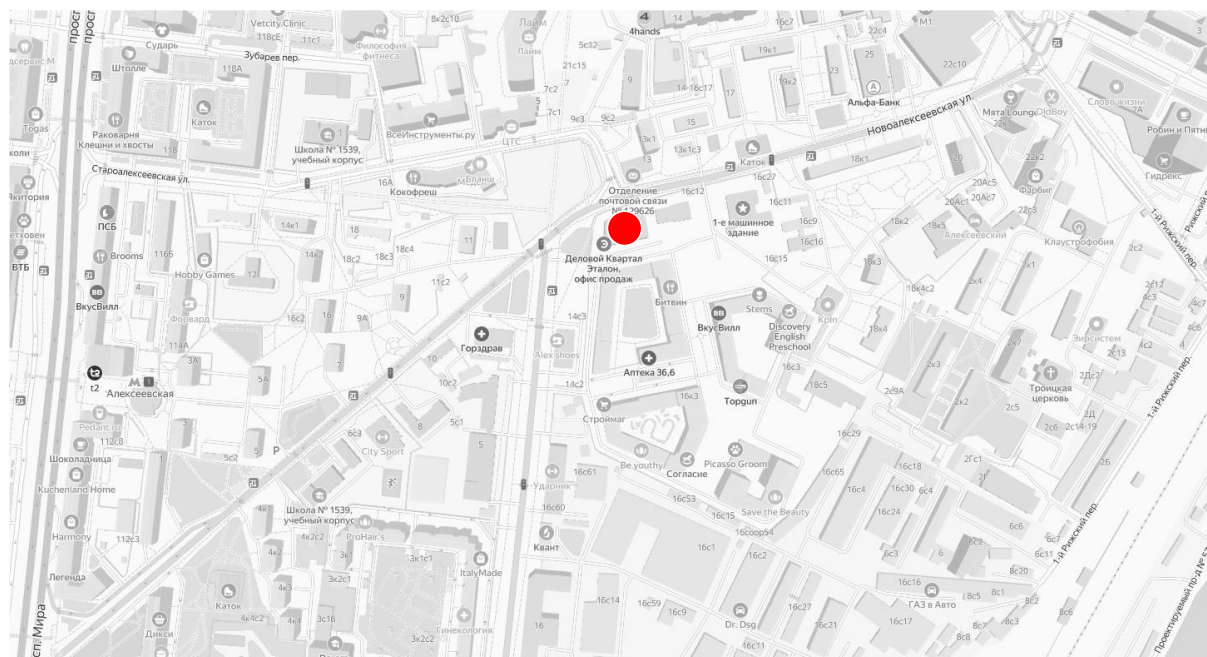
² Для целей оценки сделано специальное допущение о том, что объекты недвижимости, относящиеся к Объекту оценки, оцениваются как составная часть единого имущественного комплекса – делового квартала «Серебряный Фонтан» (включающего в себя 9 офисных зданий класса А общей площадью 26 731,71 кв.м, а также 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 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).

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

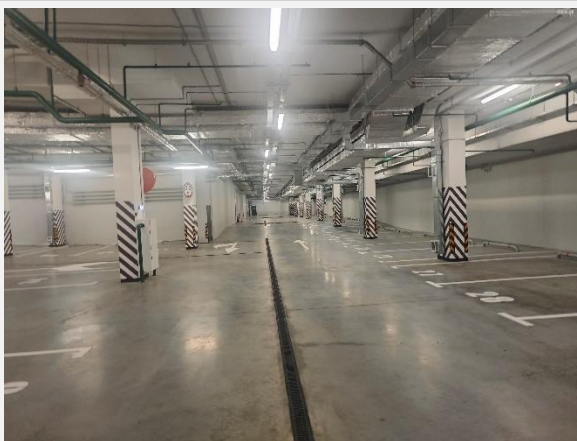
ТАБЛИЦА 11



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 завершены³, 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

³ 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 работ⁴. 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.м⁵.

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
• общая площадь надземной части здания • общая площадь подземной части здания	• 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)

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 работы полностью завершены и все здания введены в эксплуатацию.

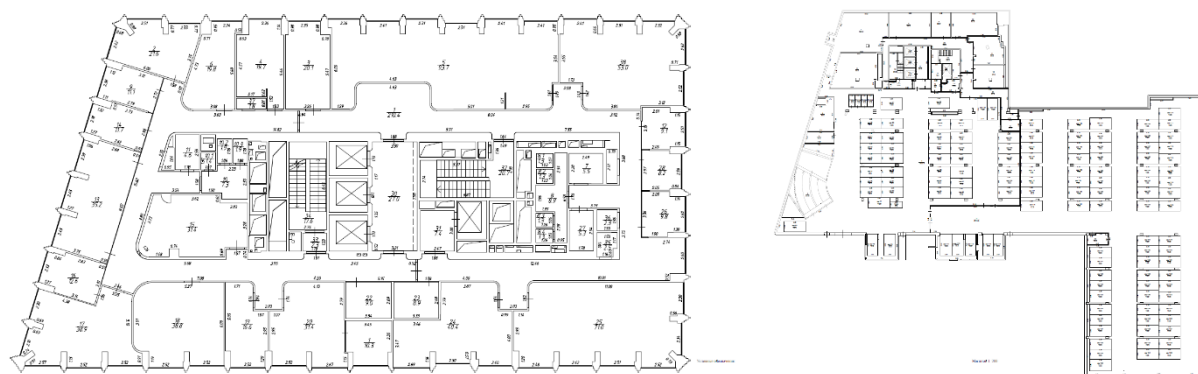
⁵ В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, нами было сделано специальное допущение о том, что по состоянию на дату оценки проведено межевание и оформлены права общей долевой собственности в отношении всех оцениваемых земельных участков (общей совокупной площадью 17 901 кв.м).

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:

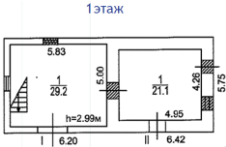
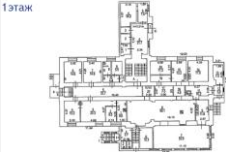


Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

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.	1 этаж
2	Строение 10	77:02:0023014:3168	2 051,9	261,8	1 790,1	2	-	1936 г.	1 этаж
3	Строение 8	77:02:0023014:1059	521,1	268,4	252,7	3 (1)	Крупнопанельные	1975 г.	1 этаж
4	Строение 9	77:02:0023014:1098	359,4	-	359,4	1	Кирпичные	1936 г.	1 этаж

№	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».⁶

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.

⁶ 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.

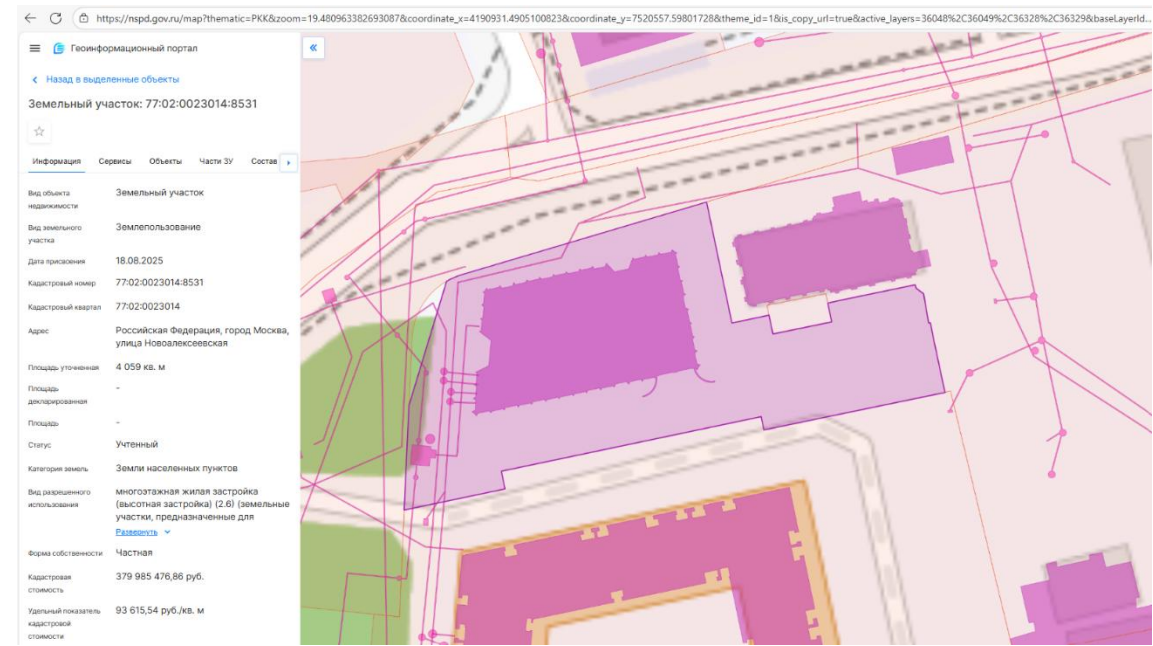
ТАБЛИЦА 14

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 BOMA, 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 ноября 2025 г. по 31 октября 2032 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	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	ИПЦ РФ
2	Подземный паркинг (машиноместа)	189 м/м	01.11.2025	31.10.2032	171 000	open book	
3	Подземный паркинг (мотоместа)	6 мото-мест	01.11.2025	31.10.2032	120 000	open book	
4	Офисы (стр.5)	953,40	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
5	Офисы (стр.10)	2 051,9	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
6	Офисы (стр. 8)	521,13	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
7	Офисы (стр. 9)	359,42	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
8	Офисы (стр. 12)	92,20	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
9	Офисы (стр. 16)	846,26	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
10	Офисы (стр. 11)	163,80	01.11.2025	31.10.2032	35 600	open book	
11	Офисы (стр. 15)	43,60	01.11.2025	31.10.2032	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 перепрофилирование 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 оценки⁷

4.1.1. Экономика

На протяжении II—III кв. 2025 г. инфляционные индикаторы находились в «зеленой зоне», то есть существенно ниже показателей 4-х предыдущих лет и вблизи целевой траектории. Дезинфляционный эффект «крепкого» рубля сохраняется, среди основных проинфляционных факторов остаются высокие инфляционные ожидания населения и спрос со стороны госсектора. Индекс потребительских цен в сентябре составил 0,34% к предыдущему месяцу, что соответствует 7,99% г/г.

В результате устойчивых дезинфляционных тенденций в III кв. 2025 г. Совет директоров Банка России дважды снижал ключевую ставку: с 20% годовых в начале квартала до 17% годовых на 12 сентября. Прогнозы ставки регулятора на 2025 г., сделанные участниками Макроэкономического опроса ЦБ в октябре, предполагают сохранение ставки на текущем уровне вплоть до декабрьского заседания ЦБ.

Кредитный канал денежно-кредитной политики в III квартале сохранил стимулирующее воздействие на сберегательную активность населения, несмотря на постепенное снижение ключевой ставки. Кредитный импульс в целом снижается. Активного вывода средств с депозитов пока не происходит.

Снижение инфляционного давления в 2025 году удалось достичь ценой «резкой стабилизации» экономического роста. ВВП во II квартале* 2025 года показал снижение до 1,2% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей.

В III квартале 2025 г. отечественная валюта взяла курс на ослабление позиций на волне ухудшения геополитических ожиданий, снижения объема нефтегазовых доходов и сальдо внешней торговли. Курс доллара составил 82,9 рублей в конце сентября. Баланс факторов, влияющих на курс, складывается в пользу дальнейшего ослабления рубля.

29 сентября Минэкономики РФ направил в Госдуму проект федерального бюджета РФ на 2026-2028 гг.** Ключевыми особенностями документа являются снижение бюджетного импульса и изменения в налоговом законодательстве. В рамках бюджетного пакета учтено повышение НДС с 20% до 22% и снижение порога по выручке для применения упрощенной системы налогообложения (УСН) с 60 до 10 млн руб., начиная с 1 января 2026 г.

Инфляция. Полгода в «зеленой» зоне.

Благодаря устойчивым дезинфляционным тенденциям ЦБ продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики. Тем не менее, баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных. В 2026 году в случае принятия Госдумой проекта федерального бюджета РФ* будет обеспечена сонаправленность векторов монетарной и бюджетной политики. В свою очередь это позволит увеличить прозрачность для принятия решений и позволит закрепить дезинфляционные тенденции, которых удалось достичь в 2025 г.

Продолжение снижения ключевой ставки

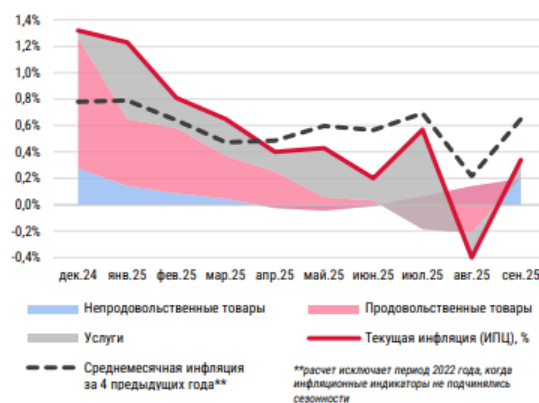
Инфляция в III кв. 2025 г. находилась вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в сентябре составил 0,34% к предыдущему месяцу, что соответствует 7,99% г/г.

На протяжении II—III кв. инфляция была существенно ниже показателей предыдущих лет (см. график «Компоненты текущей инфляции»). В результате в III кв. 2025 г. Совет директоров Банка России дважды снизил ключевую ставку: с 20% годовых в начале квартала до 17% годовых на 12 сентября.

⁷ Источник: MarketBeat Q3 2025, CMWP

Несмотря на общее снижение экономического роста и сохраняющийся эффект «крепкого» рубля, среди основных проинфляционных факторов остаются высокие инфляционные ожидания населения и спрос со стороны госсектора.

Прогнозы ставки регулятора на 2025 г., сделанные участниками Макроэкономического опроса ЦБ в октябре, предполагают сохранение ставки на текущем уровне вплоть до следующего, декабрьского заседания ЦБ.

Инфляционные индикаторы, % г/г**Компоненты текущей инфляции, текущий индекс цен производителей, % к пред. месяцу**

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Вклад секторов в инфляцию

Цены на продовольственные товары к концу III кв. показали рост, превышающий сезонность. Рост цен можно назвать догоняющим, так как в летние месяцы цены снизились сильнее, чем в прошлые годы, что было отчасти вызвано эффектом укрепления рубля, который оказался исчерпан к концу квартала.

В непродовольственном сегменте весеннее снижение цен на товары с умеренной и сильной зависимостью от импорта, главным образом — на электронику, сменилось на возобновление роста в связи с постепенным восстановлением спроса в III квартале.

В сфере услуг на рост цен повлияли традиционные июльские индексации ЖКХ, которые в 2025 г. оказались двузначными.

Кредитование. Подушка безопасности

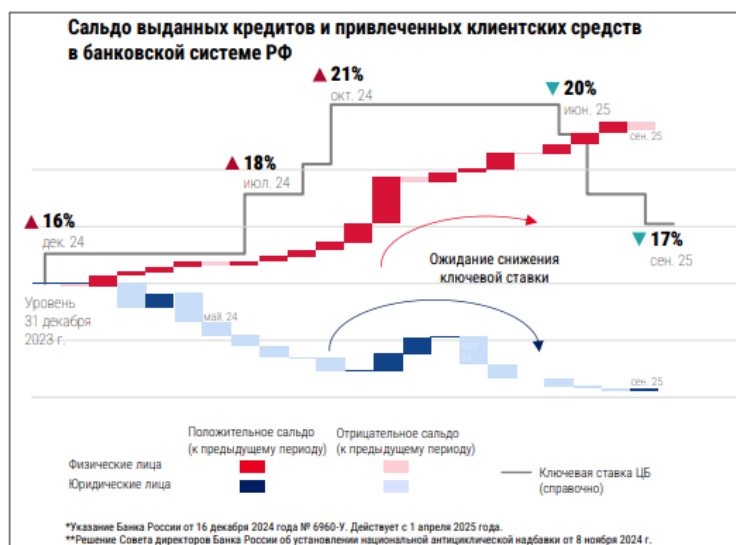
Кредитный канал денежно-кредитной политики в III квартале сохранил стимулирующее воздействие на сберегательную активность населения, несмотря на постепенное снижение ключевой ставки.

Активного вывода средств с депозитов пока не происходит. Кредитный импульс в целом снижается, при этом темпы прироста кредитного портфеля и суммы средств на депозитах к сентябрю 2025 года сравнялись как у физических, так и у юридических лиц.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Снижение ставок по депозитам с начала года способствовало снижению сберегательной активности населения.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Активного вывода средств с депозитов пока не происходит. На счетах юридических лиц наблюдается консолидация средств, что говорит о стратегии создания «подушки» безопасности для поддержки операционной деятельности в следующем году.

Выдача новых кредитов продолжается в основном за счет корпоративного сегмента и ипотеки — на фоне снижения ставок. Сдерживанию галопирующего роста выданных кредитов способствуют макропруденциальные надбавки ЦБ* в отношении крупных компаний с повышенной долговой нагрузкой. Дополнительно амплитуда кредитного импульса сдерживается надбавкой к нормативам достаточности капитала банков, которая была повышена** 1 июля с 0,25% до 0,5%.

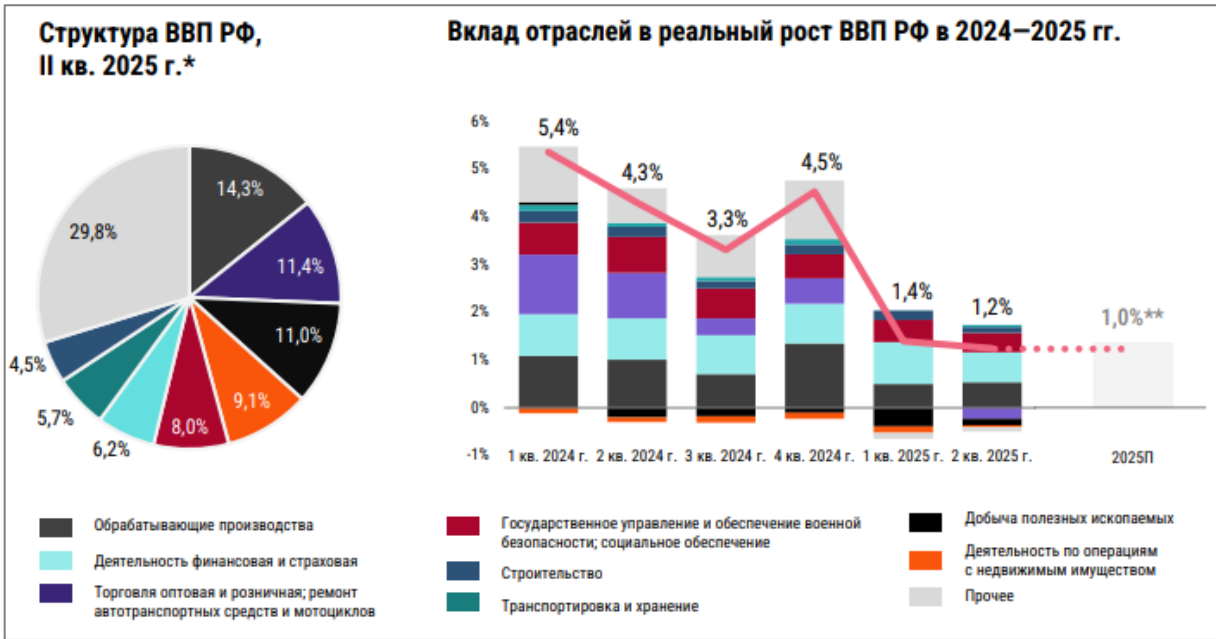


Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Экономический рост

Рост ВВП во II квартале 2025 года показал снижение до 1,2% в реальном выражении за счет продолжения охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

Постепенный выход из жестких денежных условий и компенсация недополученных нефтегазовых доходов государственными заимствованиями на внутреннем рынке будут способствовать частичному восстановлению спроса и стабилизации роста ВВП на отметке в 1% по итогам 2026 г.



Первое полугодие. Резкая стабилизация.

Замедлению экономики в I полугодии 2025 г. способствовало как снижение оборотов добывающей отрасли, связанное со снижением цен на энергоносители, так и снижение внутреннего потребления: реальный рост добавленной стоимости оптовой и розничной торговли в I и II кварталах 2025 г. сменился с нулевого на отрицательный (-2% к прошлому году в реальном выражении).

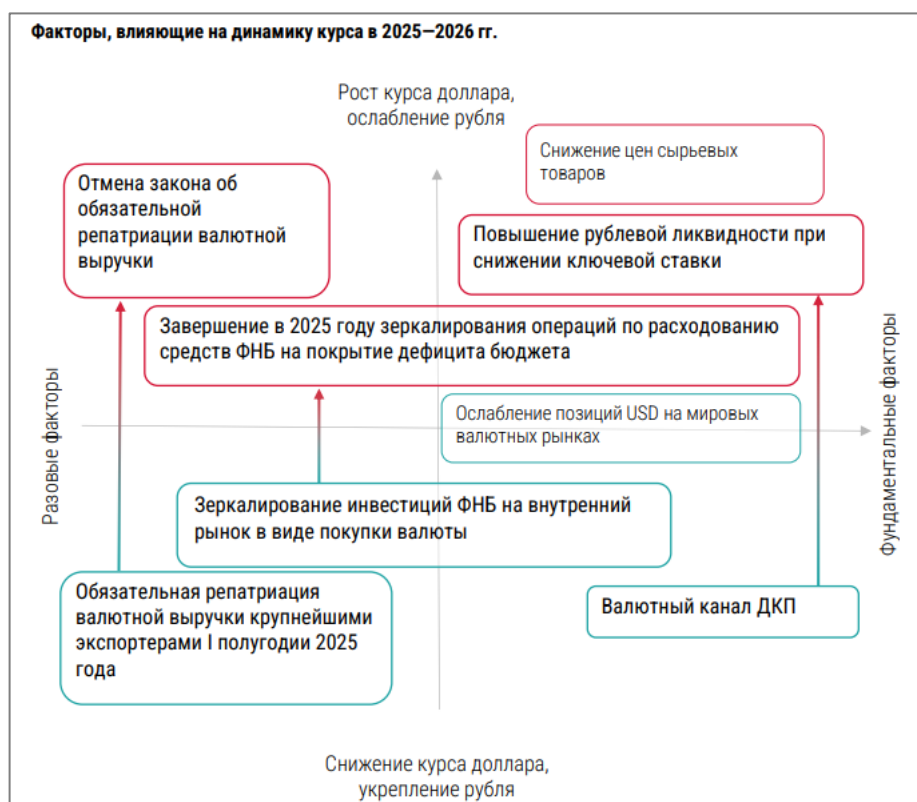
Обрабатывающая промышленность продолжила поддерживать рост ВВП, однако опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение.

Лидером по росту валовой добавленной стоимости остается финансовая и страховая деятельность на фоне обслуживания кредитов и роста сбережений населения. При этом реальный рост отрасли обеспечен в основном дефляционным эффектом, связанным с сужением чистой процентной маржи банков.

Прогнозы аналитиков по годовому росту ВВП снова снизились и составляют 1,0%.

Курс рубля

В III квартале 2025 г. отечественная валюта взяла курс на ослабление позиций на волне ухудшения геополитических ожиданий, снижения объема нефтегазовых доходов и сальдо внешней торговли. Курс доллара к концу сентября вырос на 5% к минимальному среднемесячному значению 2025 года, зафиксированному в июне. В проекте бюджета* на 2026 год заложено консервативное ослабление российской валюты (среднегодовое значение) на 10% к текущим котировкам.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

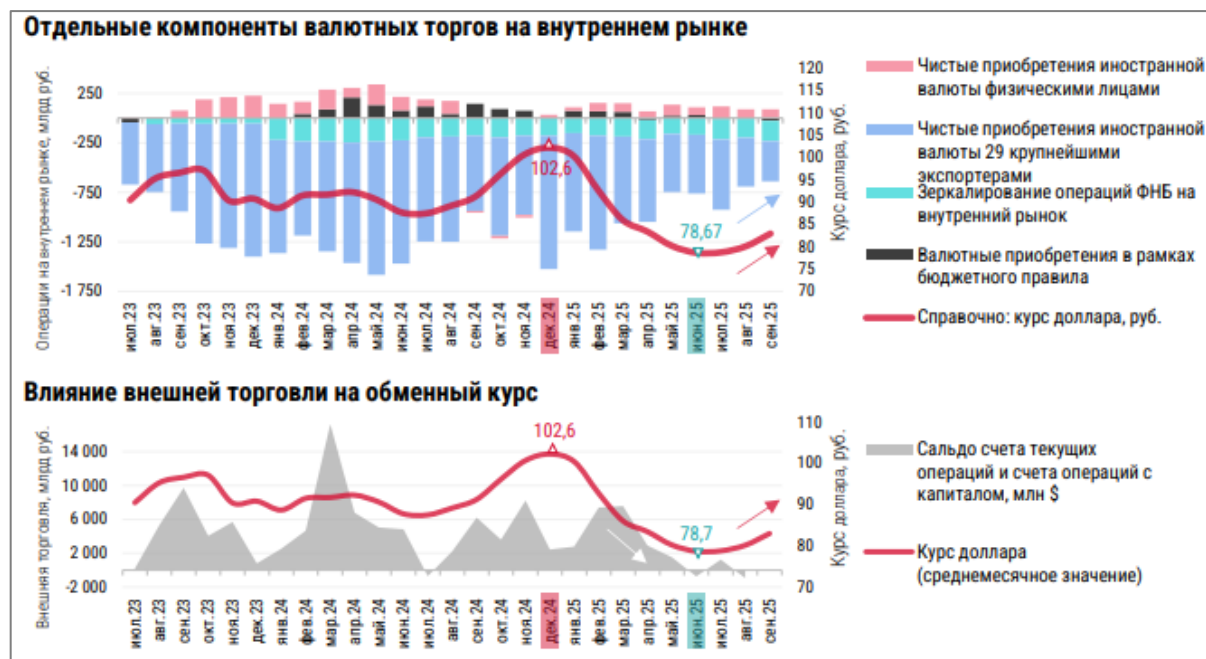
Курс рубля. Эффект 2022 года

Взаимосвязь курсовой динамики с ключевой ставкой в 2025 году демонстрирует сходство с ситуацией 2022 года, когда на протяжении нескольких кварталов рынок так же существовал в условиях сильно укрепившегося рубля. Как и в 2022, снижение ставки регулятора уже сопровождается ослаблением национальной валюты. Фундаментальными предпосылками дальнейшего ослабления национальной валюты являются снижающиеся объемы валютной выручки экспортеров и выход сальдо внешней торговли в отрицательную зону.

Дисклеймер

На графике валютных торгов все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже. Влияние операций на внутреннем рынке на обменный курс носит отложенный характер: изменение нетто-объема приобретений валюты влияет на динамику среднемесячного обменного курса в следующем месяце.

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияло исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, продленного до 30 апреля 2026 года [ПП РФ от 22.05.2025 года №771], однако в августе 2025 года норматив продажи был обнулен [ПП РФ от 14.08.2025 года №1210].



Источник: СМWP, MarketBeat 3 квартал 2025

Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023-2024 гг. Начиная с 2025 года средства ФНБ не используются для покрытия бюджетного дефицита. Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

Влияние торгового баланса на обменный курс не является прямым и может наступать с задержкой в связи с тем, что реальные притоки и оттоки валюты на рынок могут иметь задержку или, наоборот, значительно опережать фактические отметки транзакций в платежном балансе.

Ключевой особенностью валютного рынка РФ в 2025 году является высокая волатильность из-за внебиржевого характера торгов.

4.1.2. Рынки капитала

Сумма инвестиций



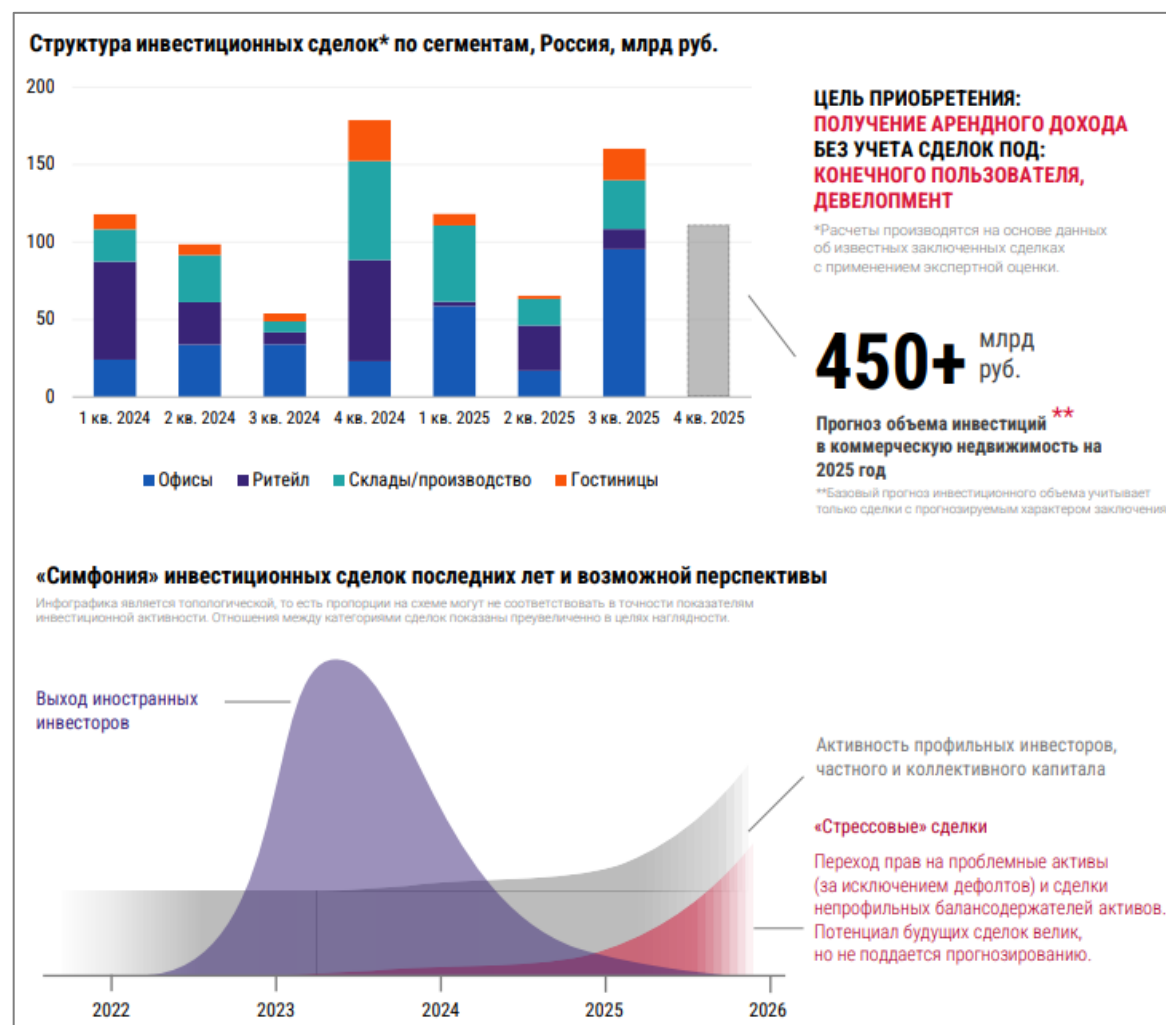
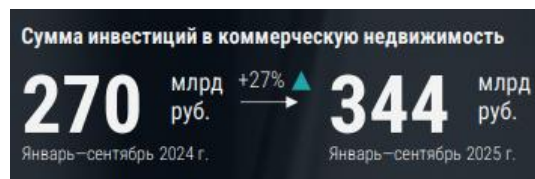
*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения — инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Инвестиционные сделки

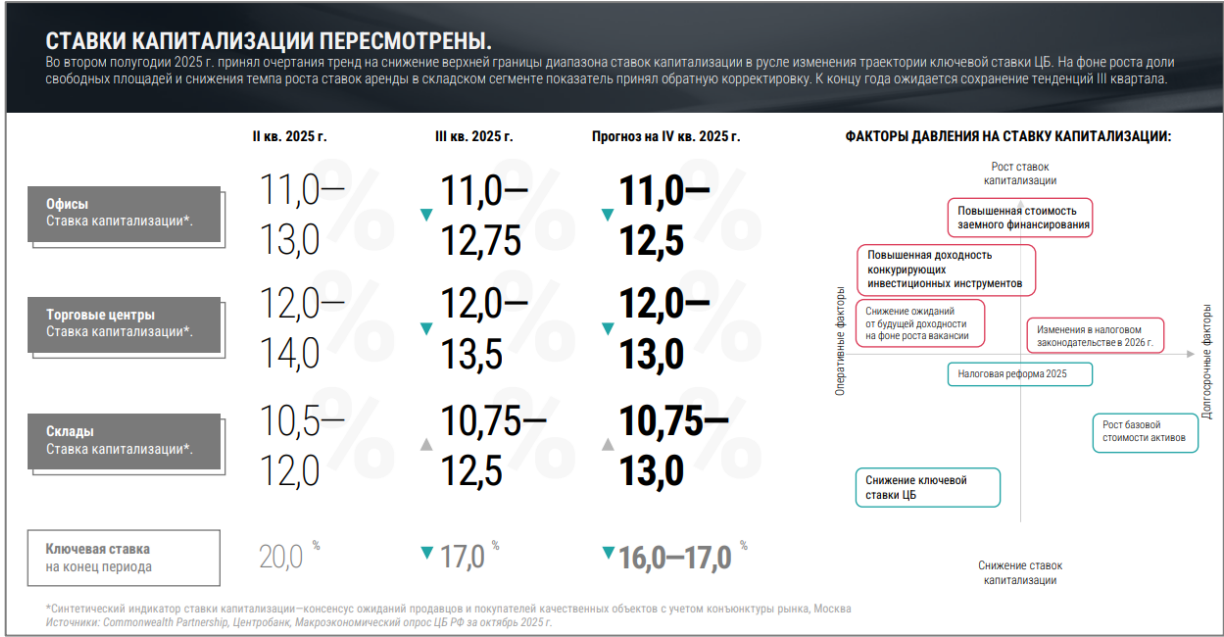
III квартал 2025 года показал контрсезонный рост инвестиционной активности. Драйверами роста выступили приобретения трофейных активов, форвардные сделки в складском сегменте и коллективные инвестиции. Лидерство по инвестициям одержал офисный сегмент.

Начало цикла снижения ключевой ставки, определившее старт корректировки ставок капитализации, стало одним из катализаторов завершения переговорных процессов по ряду сделок, что объясняет всплеск инвестиционной активности. Тем не менее, значительная часть сделок III квартала имеют стрессовую природу.

В среднесрочной перспективе влияние жестких денежнокредитных условий на инвестиционную активность остается определяющим. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов.



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025



Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

4.1.3. Анализ рынка офисной недвижимости, Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Москва

Январь—сентябрь 2025 г. (Классы Prime, A, B)

20,9 млн кв. м

Общее предложение
офисных площадей

4,7 %

Доля свободных площадей

957 тыс. кв. м

Сумма купленных и
арендованных площадей**

291 тыс. кв. м

Чистое поглощение
классы Prime, A, B

497 тыс. кв. м

Новое строительство

414 179 руб./
кв. м

Средневзвешенная цена продажи***,
классы Prime, A, B

30 432 руб./
кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка
аренды*, классы Prime, A, B

Индикатор в разбивке по классам:

Класс Prime — 52 893 руб. / кв. м / год
Класс A — 36 174 руб. / кв. м / год
Класс B — 24 598 руб. / кв. м / год

Источник: CMWP, MarketBeat 3 квартал 2025

- 95% нового строительства первых девяти месяцев 2025 года было введено в эксплуатацию в третьем квартале, крупнейшие объекты — штаб-квартиры. Несмотря на активный ввод во второй половине года, новое строительство не достигнет того уровня, который ожидался в начале 2025 года.
- Доля свободных площадей на конец III кв. 2025 г. составила 4,7%, показав рост по сравнению с 2024 годом на 0,7 п. п. Ввиду незначительной вакансии в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам 2025 года мы не ожидаем существенных корректировок в значении показателя по итогам IV кв. 2025 г.
- Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам I—III кварталов 2025 г. продемонстрировала рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные корректировки арендных ставок уже реализовались, однако мы прогнозируем умеренное повышение показателя в IV квартале за счет завершения закрытия части сделок в премиальных объектах.
- По итогам I—III кварталов сумма купленных и арендованных площадей оказалась на 44% ниже, чем за аналогичный период прошлого года. Итоговый показатель 2025 года ожидается почти в 2 раза ниже, чем в прошлом году, когда были заключены рекордные сделки с участием государственных структур.
- Сегмент гибких офисов демонстрирует динамику, схожую с классическими офисами. По итогам III кв. 2025 г. наблюдается значительное снижение спроса, увеличение доли свободных площадей и опережающий рост арендных ставок по сравнению с прошлым годом.
- По итогам III квартала чистое поглощение вышло в положительную зону за счет ввода в эксплуатацию заполненных объектов. Индикатор останется в «зеленой» зоне в 2025 году. В 2026 году совокупный объем чистого поглощения ожидается ниже уровня 2025 года вследствие ограниченной деловой активности. В 2027 году прогнозируется рост показателя, что будет означать выход рынка из инерционной фазы.

ПРОГНОЗ

К концу III квартала 2025 года на фоне ограниченной деловой активности рынок продолжил замедляться и перешел в фазу неустойчивого равновесия — состояние, при котором не происходит резких колебаний в значениях ключевых индикаторов, однако рынок стоит на пороге перемен, которые приведут к изменению показателей. Сумма купленных и арендованных офисных площадей к концу года ожидается на уровне 1,38 млн кв.м, что почти в 2 раза ниже результата прошлого года. Мы прогнозируем, что доля свободных площадей к концу года покажет незначительный рост на 0,1 п. п. и составит 4,8%. Ключевым фактором, который будет сдерживать рост показателя, выступит ввод уже законтраktованных объектов и штаб-квартир. Новое строительство к концу 2025 года достигнет 640 тыс. кв.м, что более чем в 2 раза ниже объема ввода, заявленного девелоперами в начале года. Основная часть роста ставок аренды, заложенная в прогноз, реализовалась к концу III квартала. По итогам 2025 года ожидается увеличение индикатора до 30 432 руб. / кв.м / год. Однако при условии закрытия потенциальных сделок в высокобюджетном сегменте в IV квартале можно увидеть технический рост индикатора на более 30% по сравнению с 2024 годом.

В 2026 году рынок войдет в инерционную фазу. Несмотря на ожидаемое плавное снижение ключевой ставки, позитивное отражение на рыночную активность наступит с временным лагом, и весь 2026 год офисный сегмент будет находиться под давлением. Таким образом совокупный объем сделок ожидается на уровне 1,3 млн кв.м, а значительная часть активности придется на В класс.

Несмотря на снижение суммы купленных и арендованных площадей в 2026 году, ожидается, что реализация отложенного спроса придется на вторую половину 2027 года. Благодаря ожидаемому смягчению денежно-кредитной политики в прогнозе на 2027 год заложены признаки восстановления спроса.

Ключевые индикаторы. Москва (Классы А и В)

ТАБЛИЦА 19

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2024	Январь – сентябрь 2025	Прогноз на 2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027
Новое строительство, кв.м	585 074	497 004	640 000	440 000	700 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв.м	2 532 573	956 930	1 380 000	1 300 000	1 800 000

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2024	Январь – сентябрь 2025	Прогноз на 2025	Прогноз на 2026	Прогноз на 2027
Ставка аренды*, р./кв. м/год	24 211	30 432	30 916	29 623	30 517
Доля свободных площадей	4%	4,7%	4,8%	5,4%	5,0%
Чистое поглощение, кв.м	1 214 547	290 680	472 369	294 325	746 971

* Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

95% нового строительства I–III кв. 2025 г. было введено в эксплуатацию в третьем квартале, крупнейшие объекты – штаб-квартиры. Несмотря на активный ввод во второй половине года, новое строительство не достигнет того уровня, который ожидался в начале 2025 года.

В III квартале 2025 года офисный рынок недвижимости Москвы пополнился 473 тыс. кв.м, что эквивалентно 95% объема ввода с начала года. Традиционно новое строительство второй половины года превосходит аналогичный показатель первых шести месяцев. За последние 10 лет исключение составили лишь 2021 и 2024 годы.



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025 году, составила 12%. Структура заявленных к вводу до конца года объектов не предполагает нивелирования дефицита предложения на рынке.

В 2026 году прогноз по новому строительству – 440 тыс. кв.м. Несмотря на ожидаемое снижение ключевой ставки, влияние этого фактора будет отложенным. В 2027 году новое строительство может достичь 700 тыс. кв.м, что будет свидетельствовать о поэтапном восстановлении рынка.

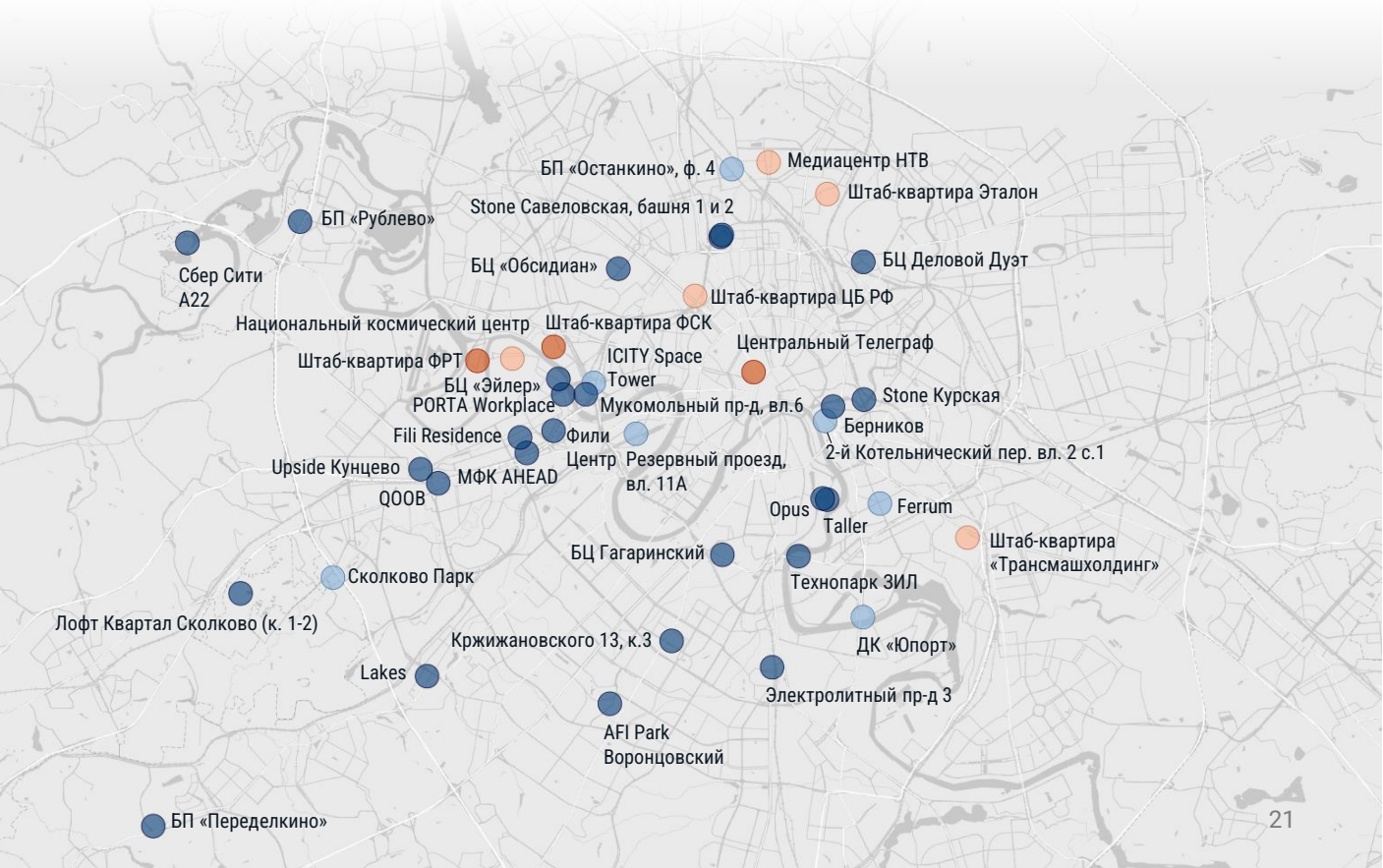
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВВЕДЕННЫЕ И ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2025 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

- Объекты, заявленные к вводу
- Объекты, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, заявленные к вводу

Новое строительство, I–III кварталы 2025 г., классы Prime, A, B

Объект, квартал	Офисная площадь, кв. м
Национальный космический центр III квартал	166 992
Штаб-квартира ЦБ РФ (БЦ SLAVA) III квартал	101 460
ICITY Space Tower III квартал	92 203
Штаб-квартира «Трансмашхолдинг» (Технопарк Печатники) III квартал	40 270
Сколково Парк, 3 и 4 здания III квартал	29 230
БП «Останкино», ф. 4 III квартал	17 239
Медиацентр НТВ III квартал	15 000
Штаб-квартира Эталон (БЦ «Серебряный фонтан») III квартал	10 644
Ferrum II квартал	9 426
ДК «Юпорт» II квартал	8 237
2-й Котельнический пер. вл. 2 с. 1 I квартал	4 400
Резервный проезд, вл. 11А II квартал	1 903

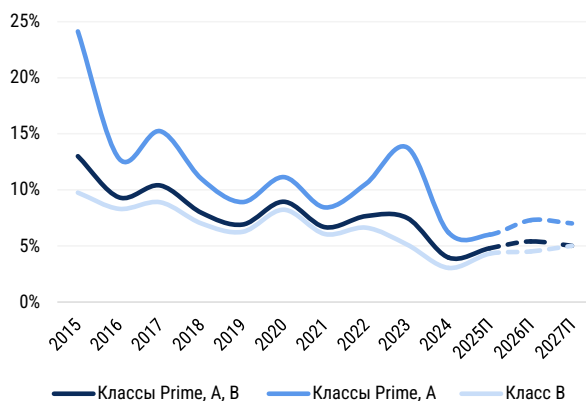


Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

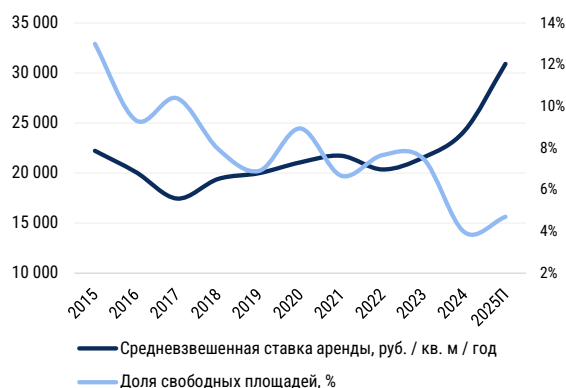
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля свободных площадей на конец III кв. 2025 г. составила 4,7%, показав рост по сравнению с 2024 годом на 0,7 п. п. Ввиду незначительной вакансии в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам IV кв. мы не ожидаем существенных корректировок в значении показателя.

Доля свободных площадей, %



Средневзвешенная базовая ставка аренды* и доля свободных площадей, классы Prime, A, B



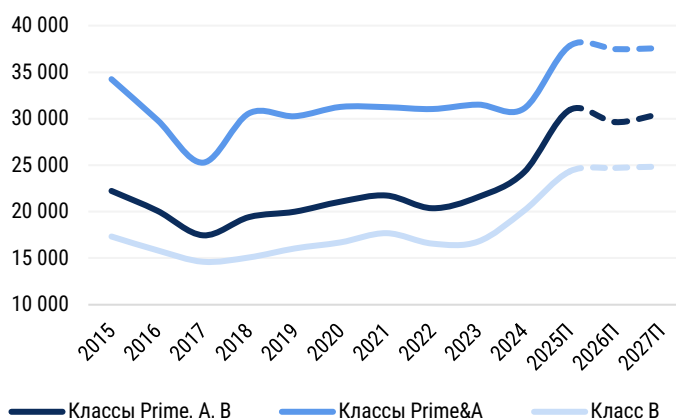
*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

37% совокупного объема свободных площадей с датой доступа до 30.09.2025 г. составляют предложения, период экспозиции которых более 12 месяцев. Подобная структура указывает на то, что значительная часть вакантных помещений фактически выведена из активного рыночного оборота и не формирует реального предложения. С учетом этого фактора доля ликвидных свободных площадей составляет 3%.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам I–III кварталов 2025 г. продемонстрировала рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные корректировки арендных ставок уже реализовались, однако мы прогнозируем умеренное повышение показателя в IV квартале за счет завершения закрытия части сделок в премиальных объектах.

Средневзвешенная базовая ставка аренды*, руб. / кв. м / год



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

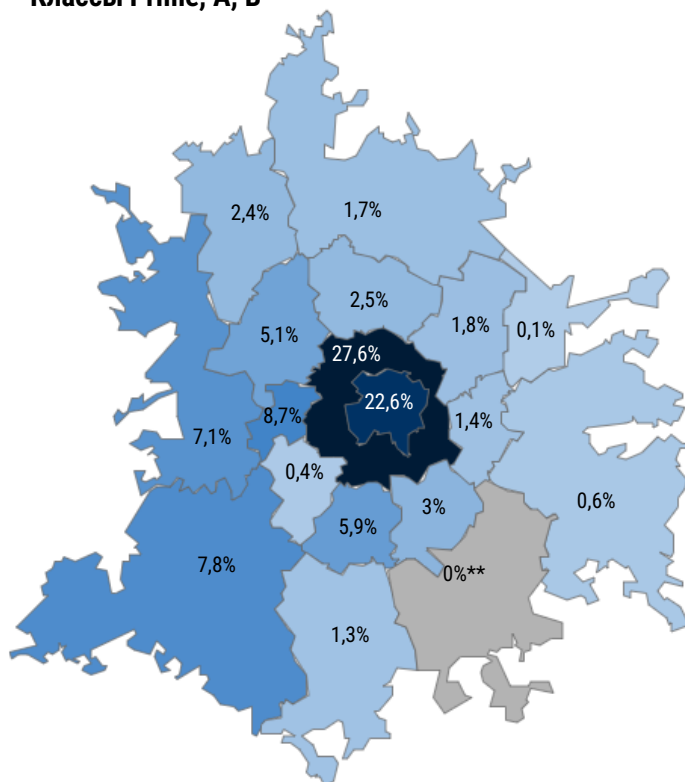
Несмотря на общий рост базовой арендной ставки в течение года, в III квартале 2025 г. было зафиксировано снижение темпов роста показателя. Такая динамика объясняется ограниченным спросом, низкой долей

СПРОС

Распределение спроса по субагломерациям

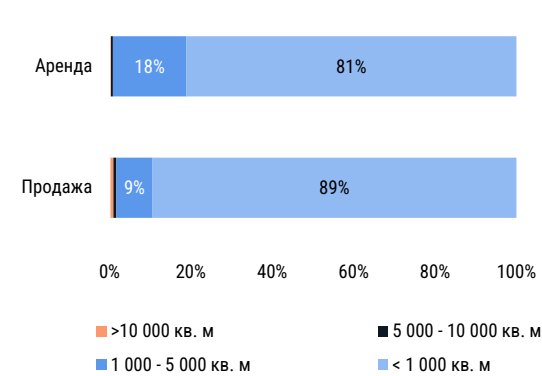
Москвы, январь–сентябрь 2025 г.

Классы Prime, A, B



Объекты классов Prime, A сохраняют умеренное преимущество перед классом B, тренд сохранится до конца года. Однако в 2026 году прогнозируется перераспределение спроса в пользу объектов класса B, что будет связано с ростом интереса арендаторов к форматам с оптимизированными издержками.

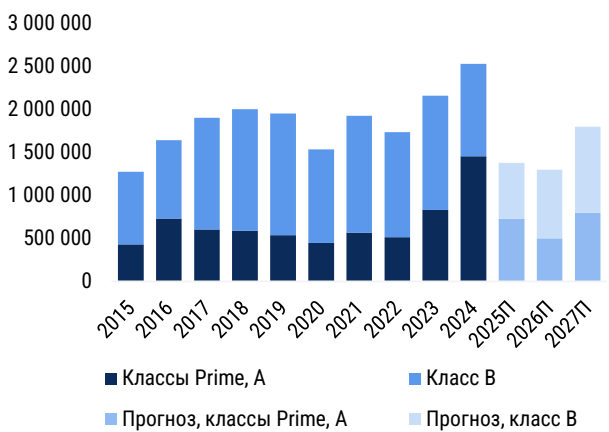
Распределение количества сделок* по площади, январь–сентябрь 2025 г., классы Prime, A, B, %



*Выборка включает 1380 сделок.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Структура спроса по классам, кв. м



Структура спроса по площади сделки по итогам I–III кварталов 2025 г. сохраняет традиционные пропорции. Основная активность участников рынка в сделках аренды и продажи по-прежнему сосредоточена в сегменте сделок площадью менее 1 тыс. кв.м. Ключевыми драйверами* спроса остаются компании сферы ИТ и телеком (17%), индустрии сырья и энергетики (15%), а также государственный сектор (13%).

ПРОДАЖИ

По результатам I–III кварталов 2025 года доля продаж под конечного пользователя составила 31%. В связи с общим замедлением деловой активности на рынке офисной недвижимости Москвы, за 9 месяцев сумма купленных площадей на 40% меньше, чем за первые три квартала предыдущего года и составляет 288 931 кв.м. Частично снижение показателя обусловлено высокой базой прошлого года в связи с закрытием крупных сделок (площадью свыше 100 тыс. кв.м).

Средневзвешенные цены продажи по поясам Москвы, руб. / кв. м, январь–сентябрь 2025 г.

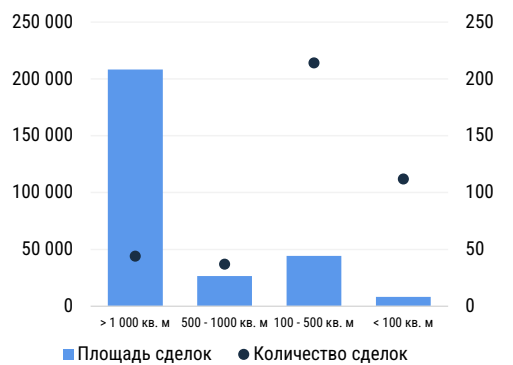
	Классы Prime, A	Класс B	Классы Prime, A, B
Центральный деловой район	486 610 ▲ 3%	428 798 ▲ 22%	461 240 ▲ 16%
Садовое кольцо – ТТК	520 696 ▲ 30%	262 288 ▲ 10%	468 049 ▲ 14%
За пределами ТТК	388 721 ▼ 4%	218 773 ▼ 12%	364 362 ▼ 9%

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

▲ Рост цены, %
▼ Снижение цены, %

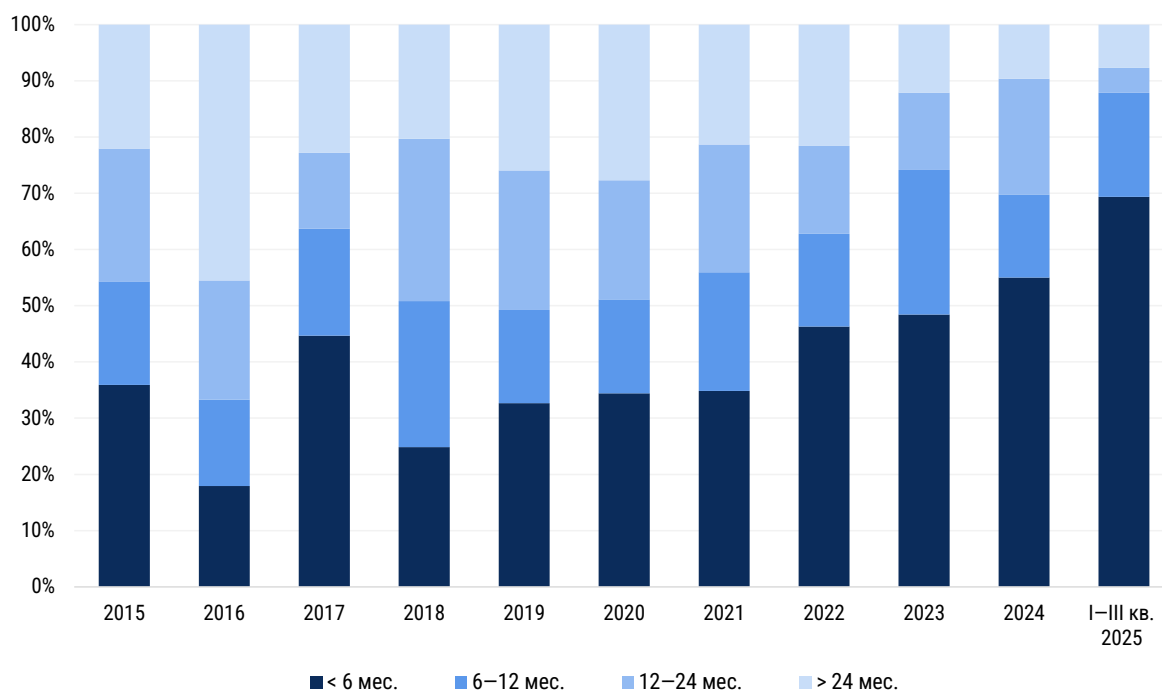
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Структура закрытых сделок продажи в разбивке по площади и количеству, классы Prime, A, B январь–сентябрь 2025 г.



ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ: ЗАКРЫТЫЕ СДЕЛКИ

В 2025 г. отмечено снижение периода экспозиции сделок. Преобладание сделок со сроком экспозиции до шести месяцев свидетельствует о быстрой реализации выходящих на рынок свободных площадей. Ранее с рынка преимущественно были «вымыты» относительно ликвидные площади, и новые сделки заключаются в помещениях, недавно вышедших на рынок.

Структура экспозиции, классы Prime, A, B

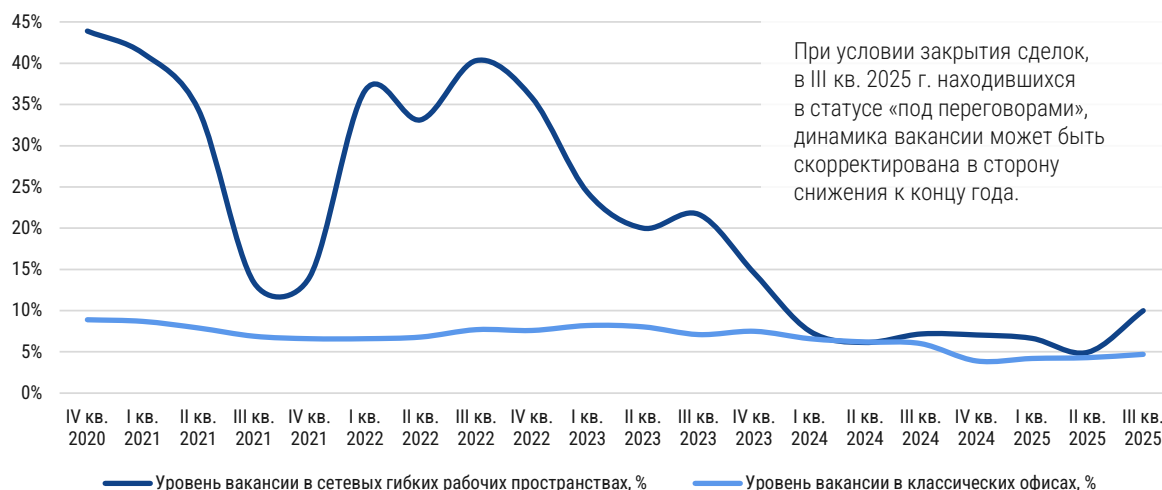
Источник: Commonwealth Partnership

Структура экспозиции отражает распределение ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК ПО длительности нахождения ПЛОЩАДЕЙ В СТАТУСЕ «ВАКАНТНО» ДО ВЫХОДА ИЗ ЭКСПОЗИЦИИ. Периоды классифицируются по четырем диапазонам: до 6 месяцев, 6–12 месяцев, 12–24 месяца и свыше 24 месяцев.

Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам III кв. 2025 г. наблюдается рост доли свободных площадей в гибких рабочих пространствах. Технический рост показателя связан с закрытием нескольких проектов крупной площади (свыше 5 000 кв.м) и открытием новых спекулятивных площадок.

Доля свободных площадей в сетевых гибких рабочих пространствах и в классических офисах, %

При условии закрытия сделок, в III кв. 2025 г. находившихся в статусе «под переговорами», динамика вакансии может быть скорректирована в сторону снижения к концу года.

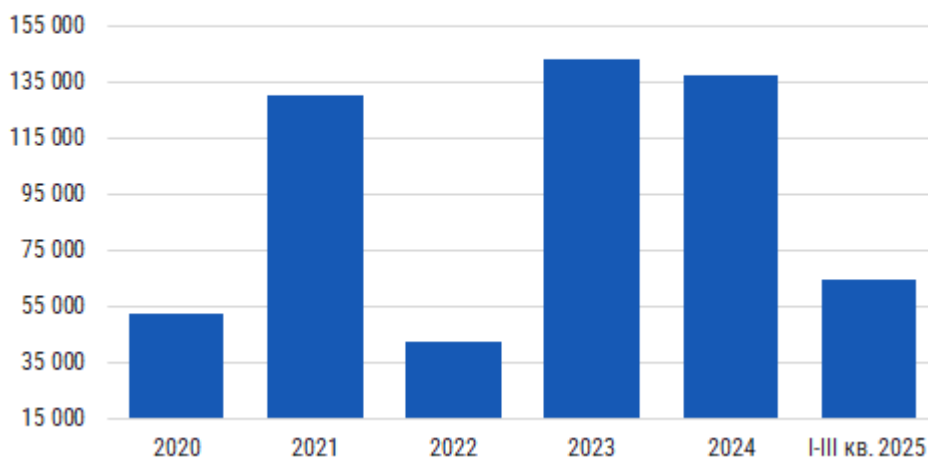
Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

Почти 50% новых открытий пришлось на III кв. 2025 г. Их общая площадь составила 10 880 кв.м. Новые площадки: ASPACE Новослободская (6 800 кв.м), Multispace Tverskaya (2 350 кв.м) и Space 1 Jet Вивальди (1 730 кв.м). До конца года мы ожидаем увеличения объема рынка еще на 13 800 кв.м.

Сегмент гибких офисов демонстрирует динамику, схожую с классическими офисами. Объем спроса за первые 9 месяцев 2025 г. снизился на 43% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (в классических офисах — на 44%). Доля свободных площадей увеличилась на 2,8 п. п. по сравнению с III кв. 2024 г. (в классических офисах — на 0,7 п. п.).

По состоянию на конец сентября ставки аренды в ключевых деловых районах существенно выросли. По итогам III кв. 2025 года наиболее опережающая динамика роста ставки зафиксирована в кластере «Ленинградский коридор» и ММДЦ «Москва-Сити», что обусловлено выходом на рынок предложений по ставке выше среднерыночной.

Сумма арендованных площадей в гибких рабочих пространствах Москвы, 2020—I—III кв. 2025 гг.



Источник: Marketbeat 3 кв. 2025, Commonwealth Partnership

На офисном рынке фиксируется снижение спроса, аналогичная динамика наблюдается и в сегменте гибких рабочих пространств. Как в классических, так и в гибких офисах в прошлом году закрывались крупные сделки: за первые три квартала 2025 г. крупнейшей сделкой сегмента гибких рабочих пространств стала аренда Sminex Space 1 Балчуг (7 150 кв.м), для сравнения — площадь крупнейшей сделки прошлого года составила 24 500 кв.м. В IV кв. мы ожидаем закрытия ряда значимых для сегмента сделок, однако все из них будут менее 10 000 кв.м по площади, поэтому повторения результатов прошлого года не прогнозируется.

4.2. 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 20

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Название БЦ	БЦ "Stone Димитровская"	БЦ "STONE Towers"	STONE Римская (Башня R2)	БЦ "Демидов Двор"	БЦ "Stone Савеловская"	БЦ "MYPRORITY Дубровка"
Цена, р. (без НДС)	1 097 330 833 Р	541 666 667 Р	665 242 000 Р	2 612 500 000 Р	4 760 758 333 Р	5 049 333 333 Р
Общая площадь, кв.м	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Цена за 1 кв.м, р.	341 667 Р	491 486 Р	405 833 Р	416 667 Р	408 333 Р	291 667 Р
Корректировки						
Площадь	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Адрес	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, в/п1Г	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Демидовский пер., 12	Москва, СВАО, р-н Марьино, роща, ул. Двинцев, 3С4	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Майфориити Дубровка жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	6	6	5	5	7
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	В стадии строительства - ввод в 2027г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.
Отделка	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	+7 910 413-23-37	+7 919 767-20-46	+7 989 048-35-61	+7 985 025-50-88 +7 916 784-14-37	+7 985 158-20-12	+7 985 822-94-94
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/31016231/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318066533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319123524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322963742/	https://www.cian.ru/sale/commercial/323454655/	https://www.cian.ru/sale/commercial/320588859/

Источник: анализ СМWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 291 667 – 491 486 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 21

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 «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Площадь м/м в кв.м	13,3	13,3	15,0	13,3	13,3
Количество м/м	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Корректировки					
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к3
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон	+7 916 956-24-71	+7 915 007-56-93	+7 916 432-85-42	+7 916 476-99-02	+7 916 769-83-60
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/305681282/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316769382/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3295850650/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3294109243/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3300970177/

Источник: анализ СМWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи парковочных мест находилась в диапазоне 1 666 667 – 2 050 000 р. за 1 м/м подземной парковки (не включая НДС).

4.3. 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 22

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	Передаваемые имущественные права	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 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.
Местоположение объекта	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.
	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	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.
Физические характеристики	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

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

Офисная недвижимость

- Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам I—III кварталов 2025 г. продемонстрировала рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основные корректировки арендных ставок уже

реализовались, однако мы прогнозируем умеренное повышение показателя в IV квартале за счет завершения закрытия части сделок в премиальных объектах.

- Доля свободных площадей на конец III кв. 2025 г. составила 4,7%, показав рост по сравнению с 2024 годом на 0,7 п. п. Ввиду незначительной вакансии в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам 2025 года мы не ожидаем существенных корректировок в значении показателя по итогам IV кв. 2025 г.
- 95% нового строительства первых девяти месяцев 2025 года было введено в эксплуатацию в третьем квартале, крупнейшие объекты — штаб-квартиры. Несмотря на активный ввод во второй половине года, новое строительство не достигнет того уровня, который ожидался в начале 2025 года.
- По итогам III квартала чистое поглощение вышло в положительную зону за счет ввода в эксплуатацию заполненных объектов. Индикатор останется в «зеленой» зоне в 2025 году.

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 результаты 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.

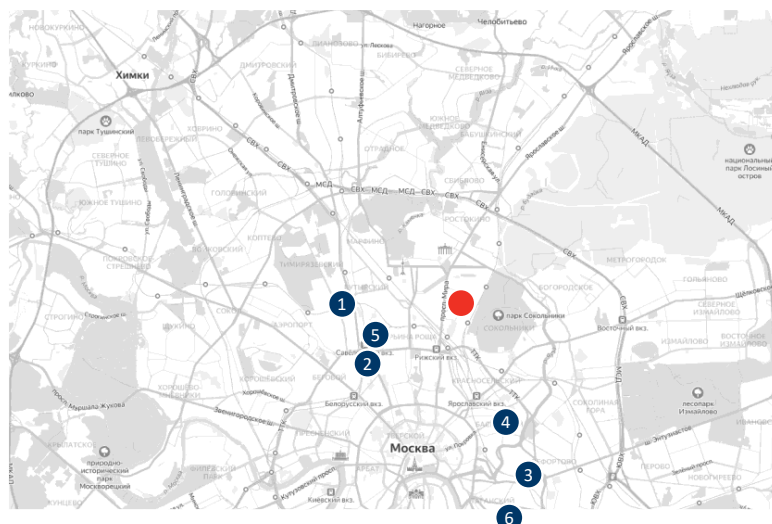
ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ «Stone Дмитровская»	БЦ «STONE Towers»	STONE Римская (Базили Р2)	БЦ «Демидов Двор»	БЦ «Stone Савеловская»	БЦ «MYPRIORITY Дубровка»
Цена, р. (без НДС)	-	1 097 330 833 Р.	541 666 667 Р.	665 242 000 Р.	2 612 500 000 Р.	4 780 758 333 Р.	5 049 333 333 Р.
Общая площадь, кв.м	15 400	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Цена за 1 кв.м, р.	-	341 667 Р.	491 496 Р.	405 833 Р.	416 667 Р.	408 333 Р.	291 667 Р.
Корректировки							
Площадь	15 400	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, вл11Г	Москва, СВАО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 19С4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторовский Вал, 11	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Демидовский пер., 12	Москва, СВАО, р-н Марьяна роща, ул. Давыдов, 3С4	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Майяприорити Дубровка жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	6	6	5	5	7
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	+7 910 413-23-37	+7 919 767-20-46	+7 989 048-35-61	+7 989 048-35-61	+7 985 025-50-88 +7 916 784-14-37	+7 985 156-20-12	+7 985 822-94-94
Источники	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercia/1311016231/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1318068533/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1319123524/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1322963742/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1323454955/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1320588859/

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 «Демидов Двор» Офисные помещения Большой Демидовский пер., 12
5	БЦ «Stone Савеловская» Офисные помещения Двинцев ул., 3
6	БЦ «MYRPRIORITY Дубровка» Офисные помещения Шарикиподшипниковская ул., 11

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 ABN Group⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -16%, -26%, -22%, -10%, -3% 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.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере 0%, -6%, -6%, -12%, -12% и 0% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналог 4 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 Аналогом), поэтому в отношении цены продажи

⁸ Справочник ABN Group – 2025, стр. 38. Функция зависимости: $y = 1,5798x^{\wedge}0,112$

⁹ СРК-2024 стр 57. Функция зависимости: $y = 638,96 * x^{\wedge}0,392$

данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%¹⁰. В свою очередь, Аналоги 1, 2, 3, 5 и 6, 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, 4 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 6 по состоянию на дату оценки представляет собой девелоперский проект в процессе строительства (с планируемой датой ввода в эксплуатацию этого объекта в 2027 г., 2028 г. и 2028 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 10%, 16% 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, использованные Аналоги 1, 2, 3, 5 и 6 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%¹¹).

В свою очередь, Аналог 4 представляет собой офисные помещения с отделкой, поэтому данная корректировка не применялась к цене этого аналога.

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 СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении офисной недвижимости была принята в размере -11,5%¹².

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.

¹⁰ ABN Group – 2025, стр. 35

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

¹¹ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 487.

¹² СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной стоимости для офисных помещений

Москва, Новолесевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ «Stone Дмитровская»	БЦ «STONE Towers»	STONE Римская (Башня R2)	БЦ «Демидов Двор»	БЦ «Stone Савеловская»	БЦ «MYPRIORITY Дубровка»
Цена, р. (без НДС)	-	1 097 330 833 Р	541 666 667 Р	665 242 000 Р	2 612 500 000 Р	4 780 756 333 Р	5 049 333 333 Р
Общая площадь, кв.м	15 400	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Цена за 1 кв.м, р.	-	341 667 Р	491 486 Р	405 833 Р	416 667 Р	408 333 Р	291 667 Р
Корректировки							
Площадь	15 400	3 212	1 102	1 639	6 270	11 659	17 312
Корректировка, %	-	-16%	-26%	-22%	-10%	-3%	1%
Скорректированная стоимость, р.	-	286 651 Р	365 794 Р	315 779 Р	376 773 Р	395 802 Р	295 514 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новолесевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, в/п1Г	Москва, СВАО, р-н Беговой, Бунаковский проезд, 19С4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золотаревский Вал, 11	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Демидовский пер., 12	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Динеев, 3С4	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Майякрити Дубровка жилой комплекс
Удаленность от центра, км	7	7	6	6	5	5	7
Корректировка, %	-	0%	-6%	-6%	-12%	-12%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	286 651 Р	344 345 Р	297 262 Р	330 215 Р	346 893 Р	295 514 Р
Класс объекта	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса А	Офисные помещения класса А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	11%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	286 651 Р	344 345 Р	297 262 Р	366 539 Р	346 893 Р	295 514 Р
Состояние	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2027г.	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.	Хорошее	Хорошее	В стадии строительства - ввод в 2028г.
Цена за 1 кв.м, р.	-	10%	0%	10%	0%	0%	16%
Корректировки	-	316 033 Р	344 345 Р	344 118 Р	366 539 Р	346 893 Р	342 095 Р
Отделка	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10%	10%	10%	0%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	347 636 Р	378 779 Р	378 530 Р	366 539 Р	381 582 Р	376 304 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	347 636 Р	378 779 Р	378 530 Р	366 539 Р	381 582 Р	376 304 Р
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р.	-	307 658 Р	335 219 Р	334 999 Р	324 387 Р	337 700 Р	333 029 Р
Контакт		+7 910 413-23-37	+7 919 767-20-46	+7 989 048-35-61	+7 985 025-50-88 +7 916 784-14-37	+7 985 158-20-12	+7 985 822-94-94
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/311016231/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318068533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/3191213524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322963742/	https://www.cian.ru/sale/commercial/323454655/	https://www.cian.ru/sale/commercial/320588859/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	328 832 Р						
Рыночная стоимость (округленно), р.	5 064 000 000 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 5 064 000 000 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.

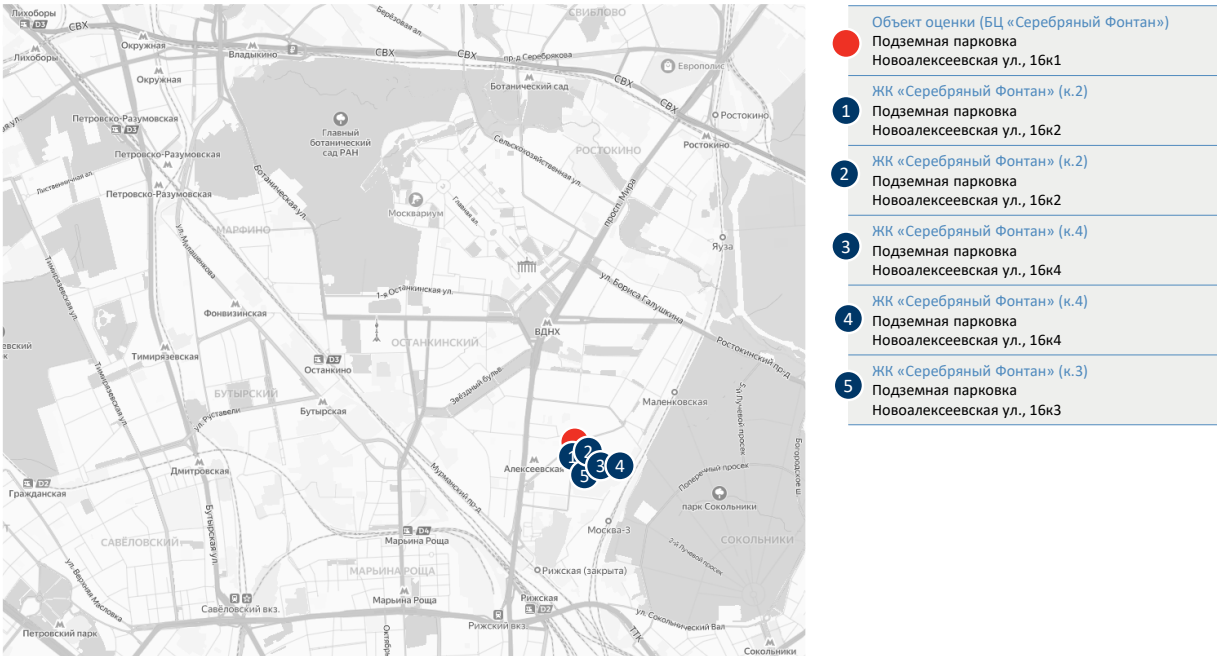
Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные 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 25

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки						
Москва, Новоалексеевская ул., д.16						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Площадь м/м в кв.м	2 570,2	13,3	13,3	15,0	13,3	13,3
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к3
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	7	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		+7 916 956-24-71	+7 915 007-56-93	+7 916 432-85-42	+7 916 476-99-02	+7 916 769-83-60
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/305681282/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316769382/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295850650/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294109243/	https://www.cian.ru/sale/commercial/300970177/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



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 при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹³.

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

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 СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении офисной недвижимости была принята в размере -11,5%¹⁴.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

¹³ СРК-2024 стр 57. Функция зависимости: $y = 638,96 \cdot x^{-0,392}$

¹⁴ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

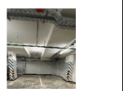
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 26

Анализ рыночной стоимости для подземной парковки

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»
Цена на подземную парковку, р. (без НДС)	-	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Площадь, м/м в кв.м	2 570,2	13,3	13,3	15,0	13,3	13,3
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Цена за 1 м/м, р. (без НДС)	-	1 666 667 Р	2 000 000 Р	1 750 000 Р	2 050 000 Р	1 916 667 Р
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 475 000 Р	1 770 000 Р	1 548 750 Р	1 814 250 Р	1 696 250 Р
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 106 250 Р	1 327 500 Р	1 161 563 Р	1 360 688 Р	1 272 188 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к3
Удаленность от центра, км	7	7	7	7	7	7
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 106 250 Р	1 327 500 Р	1 161 563 Р	1 360 688 Р	1 272 188 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке	Парковочные места на подземной парковке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 106 250 Р	1 327 500 Р	1 161 563 Р	1 360 688 Р	1 272 188 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	1 106 250 Р	1 327 500 Р	1 161 563 Р	1 360 688 Р	1 272 188 Р
Контактный телефон		+7 916 956-24-71	+7 915 007-56-93	+7 916 432-85-42	+7 916 476-99-02	+7 916 769-83-60
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/305661262/	https://www.cian.ru/sale/commercial/316769362/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295850650/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294109243/	https://www.cian.ru/sale/commercial/300970177/
Средняя стоимость, р. за м/м	1 245 638 Р					
Средняя стоимость, р. за кв.м	91 598 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 1 245 638 р. (не включая НДС), или 91 598 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 91 598 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.м¹⁵, по результатам нашего анализа мы пришли к выводу, что общая стоимость помещений подземной части составляет 1 038 000 000 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 6 102 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

¹⁵ 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).

Арендуемая 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 осуществлялся 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.

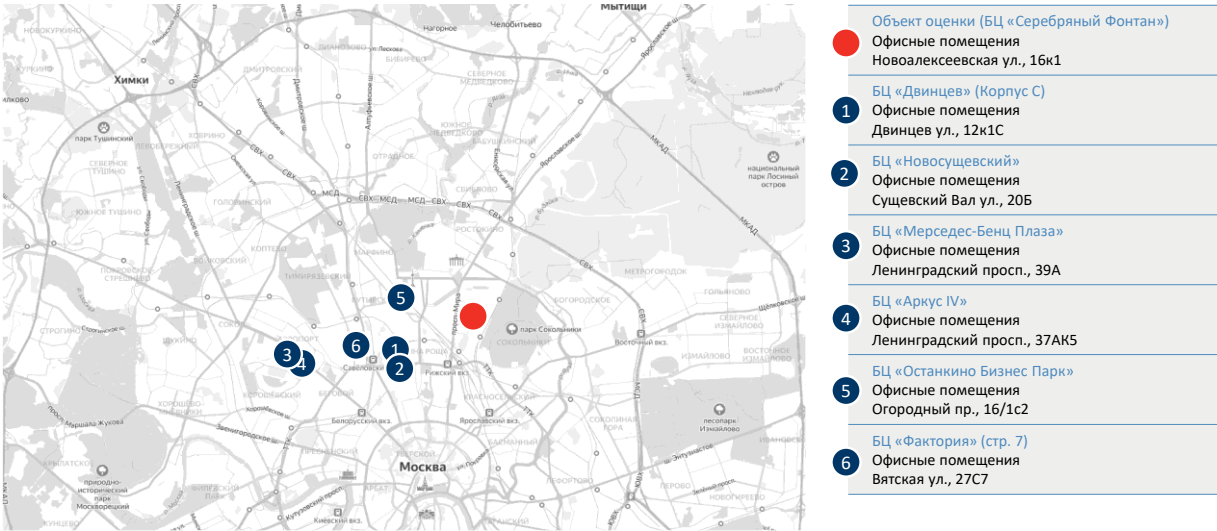
Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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 27

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений							
Москва, Новоалексеевская ул., д.16							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ «Двинцев» (Корпус С)	БЦ «Новосущевский»	БЦ «Мерседес-Бенц Плаза»	БЦ «Аркус IV»	БЦ «Останкино Бизнес Парк»	БЦ «Фактория» (стр. 7)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		54 054 Р	47 500 Р	54 202 Р	48 333 Р	45 221 Р	50 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 357	1 262	7 367	1 022	544	1 378
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	3 357	1 262	7 367	1 022	544	1 378
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Двинцев, 12к1С	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Сущевский Вал, 20Б	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39А	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АК5	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 16/1с2	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С7
Удаленность от центра, км	7	5	5	7	7	8	6
Тип 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	Офисные помещения класса В
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 009-92-74	+7 915 294-57-95	+7 985 391-18-50	+7 985 834-19-42	+7 980 417-92-31	+7 989 048-35-81
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/322155903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323061022/	https://www.cian.ru/rent/commercial/321967072/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323231721/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323451553/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319194933/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



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 СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -6%¹⁶.

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 КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹⁷.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -9%, -9%, 0%, 0%, 4% и -4% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1-5, 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 6, 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%¹⁸.

Состояние и отделка

На основе имеющейся у нас информации, состояние и отделку всех использованных аналогов, как и у оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам этих аналогов.

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.

¹⁶ СРК-2024, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

¹⁷ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^A - 0,292$

¹⁸ ABN Group – 2025, стр. 35

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании справочника СРК-2024. В качестве корректировки для Аналогов 1 - 6 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для офисных помещений в г. Москве в размере –6 493 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹⁹.

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 28
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений
Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название БЦ	БЦ «Серебряный Фонтан»	БЦ «Движение» (Корпус С)	БЦ «Новосущевский»	БЦ «Мерседес-Бенц Платза»	БЦ «Ариус IV»	БЦ «Останкино Бизнес Парк»	БП «Фактория» (стр. 7)
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		54 054 Р	47 500 Р	54 202 Р	48 333 Р	45 221 Р	50 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 357	1 262	7 367	1 022	544	1 378
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, р.		50 811 Р	44 650 Р	50 950 Р	45 433 Р	42 508 Р	47 000 Р
Площадь	Блоки различной площади	3 357	1 262	7 367	1 022	544	1 378
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		50 811 Р	44 650 Р	50 950 Р	45 433 Р	42 508 Р	47 000 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Марьяна роца, ул. Движение, 12х1С	Москва, СВАО, р-н Марьяна роца, ул. Суворов Вал, 20Б	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39А	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37АК5	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 16/1с2	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С7
Удаленность от центра, км	7	5	5	7	7	8	6
Корректировка, %		-9%	-9%	0%	0%	4%	-4%
Скорректированная стоимость, р.		46 056 Р	40 472 Р	50 950 Р	45 433 Р	44 198 Р	44 931 Р
Тип 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	Офисные помещения класса В
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р.		46 056 Р	40 472 Р	50 950 Р	45 433 Р	44 198 Р	49 874 Р
Состояние и отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	46 056 Р	40 472 Р	50 950 Р	45 433 Р	44 198 Р	49 874 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-6 493 Р	-6 493 Р	-6 493 Р	-6 493 Р	-6 493 Р	-6 493 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	39 563 Р	33 979 Р	44 456 Р	38 940 Р	37 705 Р	43 381 Р
Контакт		+7 985 009-92-74	+7 915 294-57-95	+7 985 391-18-50	+7 985 834-19-42	+7 980 417-92-31	+7 989 048-35-61
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/322155903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323081022/	https://www.cian.ru/rent/commercial/321867072/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323231721/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323451553/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319194933/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	39 671 Р						
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и экспл.расх.)	39 700 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

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 39 700 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

¹⁹ СРК-2024, стр. 105 таб. 60. Для целей данной оценки ставка эксплуатационных расходов в размере 7 188 р. была очищена от НДС и проиндексирована на размер ИПЦ за 2024 г. (на уровне 8,4%).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

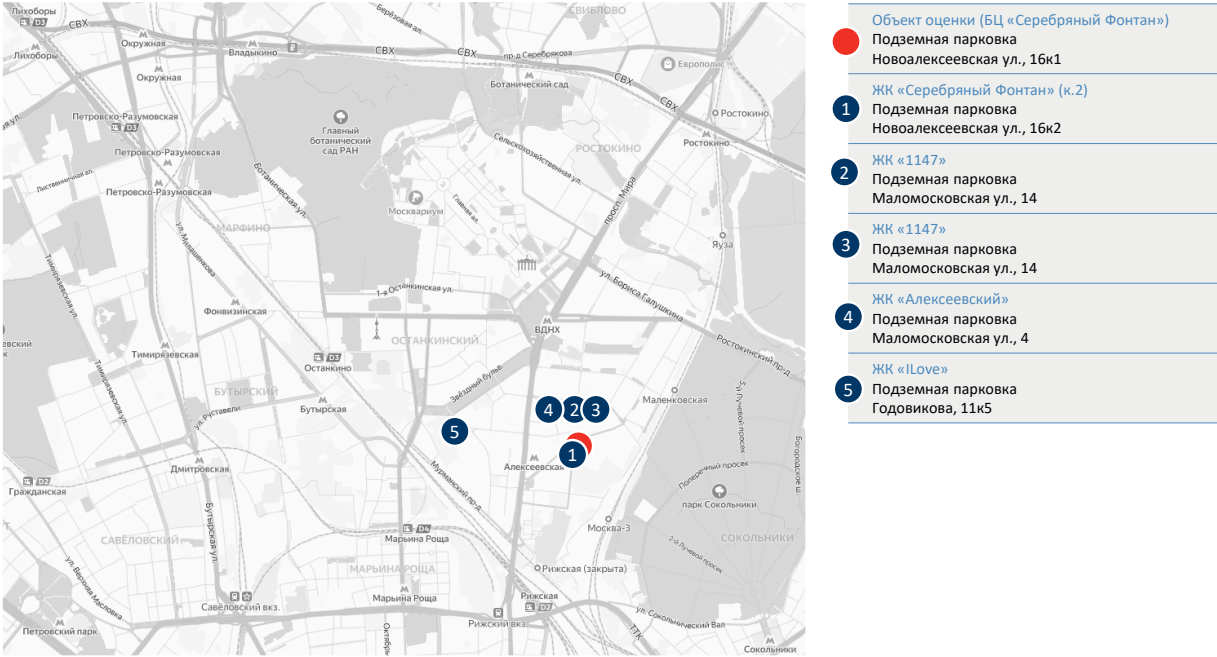
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 29

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки						
Москва, Новоалексеевская ул., д.16						
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «1147»	ЖК «1147»	ЖК «Алексеевский»	ЖК «iLove»
Площадь м/м в кв м	8 380	13,3	14,0	14,0	19,4	13,3
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	15 000 Р	18 000 Р	16 000 Р	17 500 Р	18 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	180 000 Р	216 000 Р	192 000 Р	210 000 Р	216 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	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, Маломосковская ул., 14	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Маломосковская ул., 14	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Маломосковская ул., 4	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Годовикова, 11к4
Удаленность от центра, км	7	7	8	8	8	7
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 917 543-64-65	+7 916 972-09-02	+7 916 504-16-25	+7 916 394-75-44 +7 916 969-59-98	+7 916 397-62-29
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/311779956/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323455277/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323162420/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318584981/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319234095/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



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 СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -6%²⁰.

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 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 КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²¹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-5 были применены корректировки в размере 0%, 4%, 4%, 4% и 0% соответственно.

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 Правительства Москвы, данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании данного постановления в отношении жилых домов в г. Москве на 2025 г., и составила -45,99 р. за 1 кв.м в месяц (без учета НДС), или -7 506 р. за м/м в год (исходя из средней площади оцениваемых машиномест в размере 13,6 кв.м).

²⁰ СРК-2024, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

²¹ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{\wedge} - 0,292$

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 подземной парковки

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ «Серебряный Фонтан»	ЖК «Серебряный Фонтан»	ЖК «1147»	ЖК «1147»	ЖК «Алексеевский»	ЖК «Love»
Площадь м/м в кв м	8 380	13,3	14,0	14,0	19,4	13,3
Арендная ставка на подземную парковку, р. в месяц (без НДС)	-	15 000 Р	18 000 Р	16 000 Р	17 500 Р	18 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	180 000 Р	216 000 Р	192 000 Р	210 000 Р	216 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м	189	1	1	1	1	1
Корректировки						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	169 200 Р	203 040 Р	180 480 Р	197 400 Р	203 040 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Маломосковская ул., 14	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Маломосковская ул., 14	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Маломосковская ул., 4	Москва, СВАО, р-н Останковский, ул. Годовикова, 11к4
Удаленность от центра, км	7	7	8	8	8	7
Корректировка, %	-	0%	4%	4%	4%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	169 200 Р	211 113 Р	187 656 Р	205 249 Р	203 040 Р
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	169 200 Р	211 113 Р	187 656 Р	205 249 Р	203 040 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	169 200 Р	211 113 Р	187 656 Р	205 249 Р	203 040 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-7 506 Р	-7 506 Р	-7 506 Р	-7 506 Р	-7 506 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	161 694 Р	203 608 Р	180 151 Р	197 743 Р	195 534 Р
Контакт		+7 917 543-64-65	+7 916 972-09-02	+7 916 504-16-25	+7 916 394-75-44 +7 916 969-59-98	+7 916 397-62-29
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/rent/commercial/311779956/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323455277/	https://www.cian.ru/rent/commercial/323162420/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318564961/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319234095/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	187 746 Р					
Арендная ставка (округленно)	187 700 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 187 700 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 России²²), как представлено в таблице ниже:

²² https://www.cbr.ru/Content/Document/File/184551/forecast_251024.pdf

ТАБЛИЦА 31

Период	2025	2026	2027	2028 и далее
Прогноз роста рыночной ставки	8,85%	5,8%	4%	4%

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 стоимости²³) 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

²³ 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 4,11%²⁴.

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 4,02%²⁵.

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 3%, 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,

²⁴ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 31.10.2025 г.)

²⁵ 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 1,99%.

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 32

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,11%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за риск управления	3,00%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	1,99%
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 3 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,75%
IBC Real Estate (обзор за 3 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,50%
CORE.XP (обзор за 2 кв. 2025 г.)	10,25 - 11,25%
Nikoliers (обзор за 3 кв. 2025 г.)	10,00 - 11,00%
NF Group (обзор за 2 кв. 2025 г.)	11,00 - 13,00%

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

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 10,0% - 13,0%.

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 6 296 000 000 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 33

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	6 102 000 000 р. (совокупная стоимость всего имущественного комплекса, до проведения процедуры выделения стоимости Объекта оценки)
Доходный подход	6 296 000 000 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 совокупная справедливая стоимость всего имущественного комплекса, частью которого является Объект оценки, на дату оценки составляет округленно 6 199 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость анализируемого комплекса составляет 231 897 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 ИТОВОЙ 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.

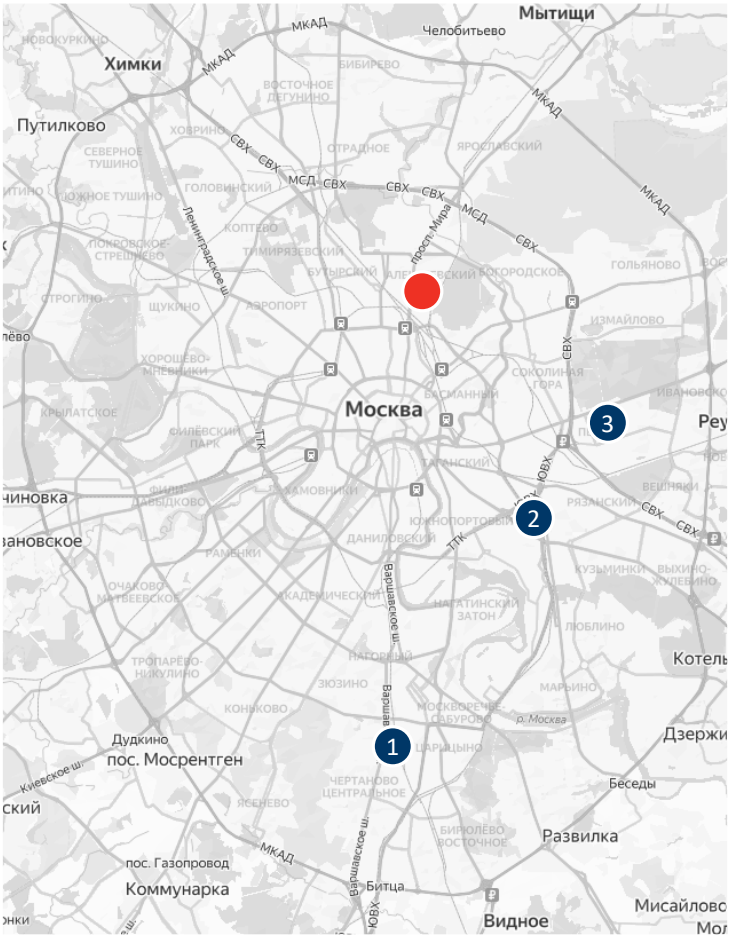
ТАБЛИЦА 34

Анализ справедливой стоимости земельного участка

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	490 000 000 Р	800 000 000 Р	220 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	17 901,00	10 448,0	15 629,0	4 529,0
Цена за 1 кв.м	-	46 899 Р	51 187 Р	48 576 Р
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	17 901,0	10 448,0	15 629,0	4 529,0
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С2а	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 5С1	Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул., 18А/4
Удалённость от центра города	7	16	11	13
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 992 128-10-45	+7 916 936-70-90	+7 932 444-57-36
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337/	https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887/	https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_45_sot_pro_moznacheniya_76246777852cont

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Источник: анализ Commonwealth Partnership

- Объект оценки (ЗУ под деловым кварталом «Серебряный Фонтан») Новоалексеевская ул., 16
- 1 Земельный участок Варшавское ш., 125С2а
- 2 Земельный участок Грайвороновская ул., 5С1
- 3 Земельный участок 1-я Владимирская ул., 18А/4

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 участка²⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 3 были применены корректировки в размере -5%, -1% и -13% 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 при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²⁷.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 3 были применены корректировки в размере 38%, 19% и 27% 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 – 3, 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 – 3 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%²⁸.

²⁶ Справочник ABN Group – 2025, стр. 20. Функция зависимости: $y = 0,7829 \cdot x^{-0,104}$

²⁷ СРК-2024, стр. 57. Функция зависимости: $y = 638,96 \cdot x^{-0,392}$

²⁸ Справочник ABN Group – 2025, стр. 18.

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 СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Москве была принята в размере -12%²⁹.

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 СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

ТАБЛИЦА 35

Анализ справедливой стоимости земельного участка

Москва, Новоалексеевская ул., д.16

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	490 000 000 Р	800 000 000 Р	220 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	17 901,00	10 448,0	15 629,0	4 529,0
Цена за 1 кв.м	-	46 899 Р	51 187 Р	48 576 Р
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	17 901,0	10 448,0	15 629,0	4 529,0
Корректировка, %	-	-5%	-1%	-13%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	44 345 Р	50 469 Р	42 106 Р
Адрес	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С2а	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Гравировановская ул., 5С1	Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул., 18А/4
Удалённость от центра города	7	16	11	13
Корректировка, %	-	38%	19%	27%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 317 Р	60 253 Р	53 670 Р
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 317 Р	60 253 Р	53 670 Р
ВРИ	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 317 Р	60 253 Р	53 670 Р
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 317 Р	60 253 Р	53 670 Р
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	61 317 Р	60 253 Р	53 670 Р
Имущественные права	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %	-	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	67 449 Р	66 278 Р	59 037 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,56%	-12,56%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	59 355 Р	57 953 Р	51 622 Р
Контакт		+7 992 128-10-45	+7 916 936-70-90	+7 932 444-57-36
Источник	Клиент	https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337/	https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_pro_mnaznacheniya_7624677785?cont
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	56 310 Р			
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	1 008 000 000 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 1 008 000 000 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 протяжённостью 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 стоимостям³⁰⁾ в совокупной стоимости оцениваемого комплекса за вычетом стоимости земельных участков и объектов инфраструктуры.

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

³⁰ По информации, предоставленной собственником объектов, рассматриваемые остаточные балансовые стоимости зданий отражают затраты, понесённые на строительство/реконструкцию этих объектов, и, соответственно, в некоторой степени отражают и различия между данными зданиями с точки зрения их качественных характеристик.

ТАБЛИЦА 36

№	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%	4 036 472 664
2	Строение 5	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.5	77:02:0023014:1106	953,4	3,6%	139 843 774,74	2,6%	159 522 595
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%	451 434 318
4	Строение 8	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.8	77:02:0023014:1059	521,1	1,9%	164 243 589,81	3,0%	129 240 678
5	Строение 9	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.9	77:02:0023014:1098	359,4	1,3%	106 079 692,32	2,0%	85 689 670
6	Строение 12	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.12	77:02:0023014:1101	92,2	0,3%	81 233 732,97	1,5%	47 849 820
7	Строение 16	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.16	77:02:0023014:1105	846,3	3,2%	281 881 537,22	5,2%	217 136 072
8	Строение 11	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.11	77:02:0023014:1100	163,8	0,6%	68 666 679,09	1,3%	48 783 174
9	Строение 15	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.15	77:02:0023014:1104	43,6	0,2%	20 867 631,85	0,4%	14 225 270
10	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8531	4 059,0				228 561 086
11	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8532	13 805,0				777 355 455
12	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул., з/у 16/15	77:02:0023014:3175	37,0				2 083 459
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:								6 199 000 000

Источник: анализ СМWP

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

ТАБЛИЦА 37

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, округлённо, без НДС, р.
1	Здание БЦ	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, к.1	77:02:0023014:8526	21 700,0	4 036 472 664
2	Офисное здание (стр. 15)	Москва, Новоалексеевская ул., д.16, стр.15	77:02:0023014:1104	43,6	14 225 270
3	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8531	4 059,0	228 561 086
4	Земельный участок	Москва, Новоалексеевская ул., з/у 16/15	77:02:0023014:3175	37,0	2 083 459
5	Теплосеть 35 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8527	н/д	284 294
6	Канализация 15 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8528	н/д	208 526
7	Водосток 11 м	Москва, Новоалексеевская ул.	77:02:0023014:8529	н/д	152 919
Итого:					4 281 988 218

Источник: анализ CMWP

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 01.11.2025 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

4 281 988 218 руб.

(Четыре миллиарда двести восемьдесят один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемнадцать) рублей

или

231 897 руб. / кв.м общей площади зданий³¹

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.

³¹ 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, «Интерреклам», 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/322155903/>

Сдается офис (А)
в бизнес-центре «Двинцев (Корпус С)»

Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Давыдовский, 12/1С. На карте
ул. Савеловская - 8, 11 км. Д. Савеловская - 8, 12 км. Д. Марьино Роща - 8, 14 км.
Пешком: 10 мин.

660 - 3 357 м²

Этаж: 4 из 15

Свободно

Класс: А

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет с картой

Посмотреть пример отчета

2 567 630 – 18 146 263 Р/мес.

Средняя из сопоставимых цен

Предложите свою цену

Например, 17 600 000 Р

Цена за метр: от 48 884 Р за метр

Налог: НДС включен: 3 024 077 Р

Комиссия: нет

Коммерческая ипотека: не включена

Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 009-92-74

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Получить, пока показывается в сети

АКТИВНО НЕДВИЖИМОСТИ

AB Realty

Сотрудник

На сайте: 21 лет

Отзывы в рейтинге: Более 1000

Доступно 6 площадей

660 м² 4 этаж	2 567 630 Р/мес. 140 800 м²/м² в год
1312 м² 7 этаж	7 092 056 Р/мес. 64 860 м²/м² в год
1384 м² 10 этаж	7 481 212 Р/мес. 64 860 м²/м² в год
1973 м² 4 - 7 этаж	10 665 055 Р/мес. 64 860 м²/м² в год
2686 м² 7 - 10 этаж	14 973 228 Р/мес. 64 860 м²/м² в год
3357 м² 4 - 10 этаж	18 146 263 Р/мес. 64 860 м²/м² в год

Свернуть

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника!

В современном бизнес-центре Двинцев сдается в долгосрочную аренду офисные этажи с небилло. Класс А.

Просторная локация: 10 мин. пешком до ст. м. Савеловская и 13 мин. пешком до м. Марьино Роща.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной

Запросить информацию

Менее чем за 10 минут

или узнайте подробности по телефону

+7 985 009-92-74

Остались вопросы по объявлению?

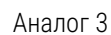
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

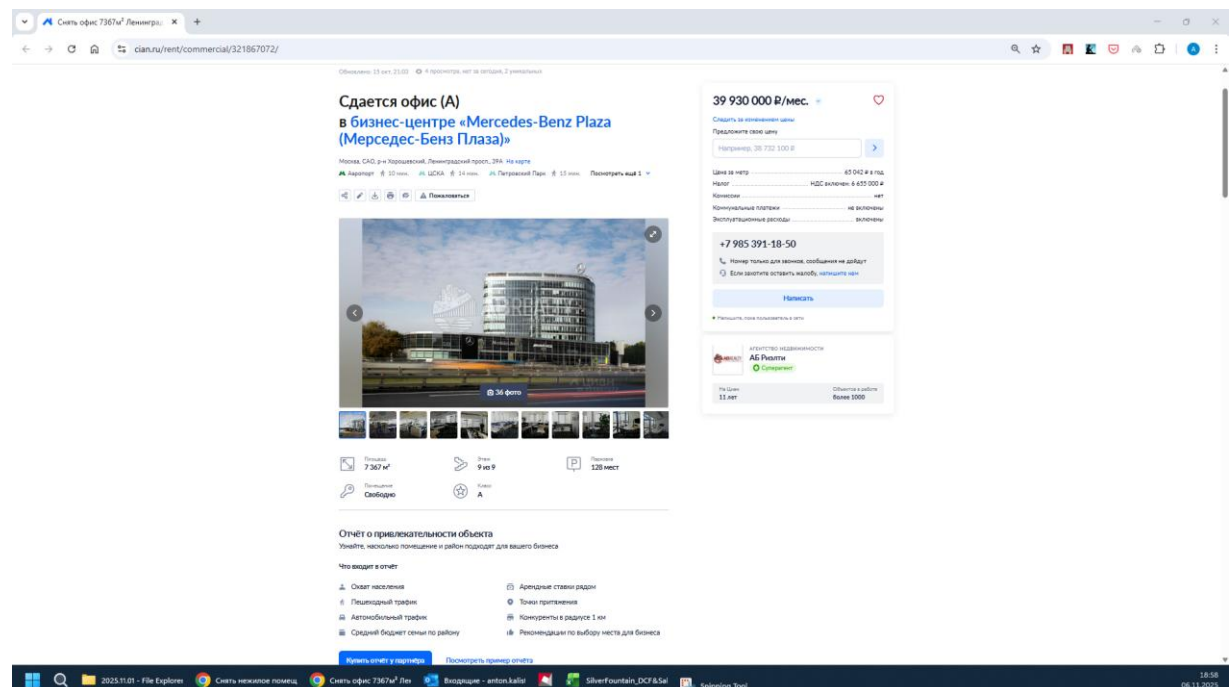
Условия аренды

Объект недвижимости: нежилые здания общей площадью 21 743,6 кв.м, расположенные на земельных участках общей площадью 4 096 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323081022/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/321867072/>



Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323231721/>

Сдается офис (A)
в офисном здании «ARCUS IV (Аркус IV)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский пр-кт, 27А-5 На карте
ул. МЭОА, д. 10 км. ул. Паровозный Парк, д. 10 км. Домино, д. 14 км. Просмотреть вид 1

Площадь: 1 022 м²
Этаж: 4 из 12
Помещений: 121 место

Цена: 4 939 667 R/мес.

Связаться со специалистом
Предложить свою цену

Налоги: 2 795 400 R

Цена за метр: 4 939 667 R/мес.
Налог: НДС включено 622 221 R
Комиссия: нет
Консультационные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 834-19-42
Можно только для звонка, сообщение не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «Связаться»

Написать

История просмотров и оценок

Идентификатор недвижимости: ID 118815427

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет у специалиста

Аналог 5

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323451553/>

Сдается офис (A)
в бизнес-центре «OSTANKINO BUSINESS PARK (ОСТАНКИНО БИЗНЕС ПАРК) (Корпус 2)»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Осташковский пр-кт, 14/1-2 На карте
Феринская, д. 14 км. Вилларсон, д. 2 км. Осташков, д. 1 км.

Площадь: 544 м²
Этаж: 5 из 12
Помещений: 12 место

Цена: 2 460 000 R/мес.

Связаться со специалистом
Предложить свою цену

Налоги: 2 268 200 R

Цена за метр: 4 521 R/мес.
Налог: НДС включено 420 000 R
Комиссия: нет
Консультационные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 980 417-92-31
Можно только для звонка, сообщение не добавит
Если хотите оставить заявку, нажмите «Связаться»

Написать

История просмотров и оценок

Идентификатор недвижимости: ID 118815427

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точка приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет у специалиста

Аналог 6

<https://www.cian.ru/rent/commercial/319194933/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for an office space (B+) in a business park called 'Фактория (Строение 7)'. The location is in Moscow, near the intersection of Savelovskaya and Vostochny Bulvar. The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features. The price is 6,890,000 RUB per month. The listing is posted by a user named 'Ирина Валерия'.

Сдается офис (B+) в бизнес-парке «Фактория (Строение 7)»

Москва, САО, р-н Савельевский, Восточный бу., 21С7. На карте
ул. Савельевская д. 8 8 мин. ул. Савельевская д. 4 4 мин. Бу. Савельевская д. 13 13 мин. Посмотреть ещё 5

6 890 000 Р/мес.

Создать и редактировать объявление
Предложить сделку
Настроить уведомления

Цена за метр: 60 000 Р в год
Налог: НДС включен 1 940 332 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 989 048-35-61
Специалист работает с 9:00 до 19:00.
Номер только для звонков, сообщений не будет.
Если хотите оставить заявку, напишите мне

Написать

Пользователь отвечает на сообщения

Ирина Валерия
10 отзывов
100% положительных
100% положительных
100% положительных

Упомянуть: 1 378 м²
Этаж: 3 из 3
Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Сквозь население
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Взглянуть на отчёт в формате PDF
Посмотреть пример отчёта

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/311779956/>

The screenshot shows a real estate listing for a parking space (машиноместо) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 13,3 м²". It includes a photo of the parking space, which is located in a basement (подземный паркинг) of a building at Novoselskaya St., 16A. The listing specifies a price of 15,000 RUB per month and provides contact information for the agent, Anton Kalin, at +7 917 543-64-65. The listing also mentions that the parking space is suitable for cars up to 1.8m high and 1.8m wide. The listing is dated 06.11.2021.

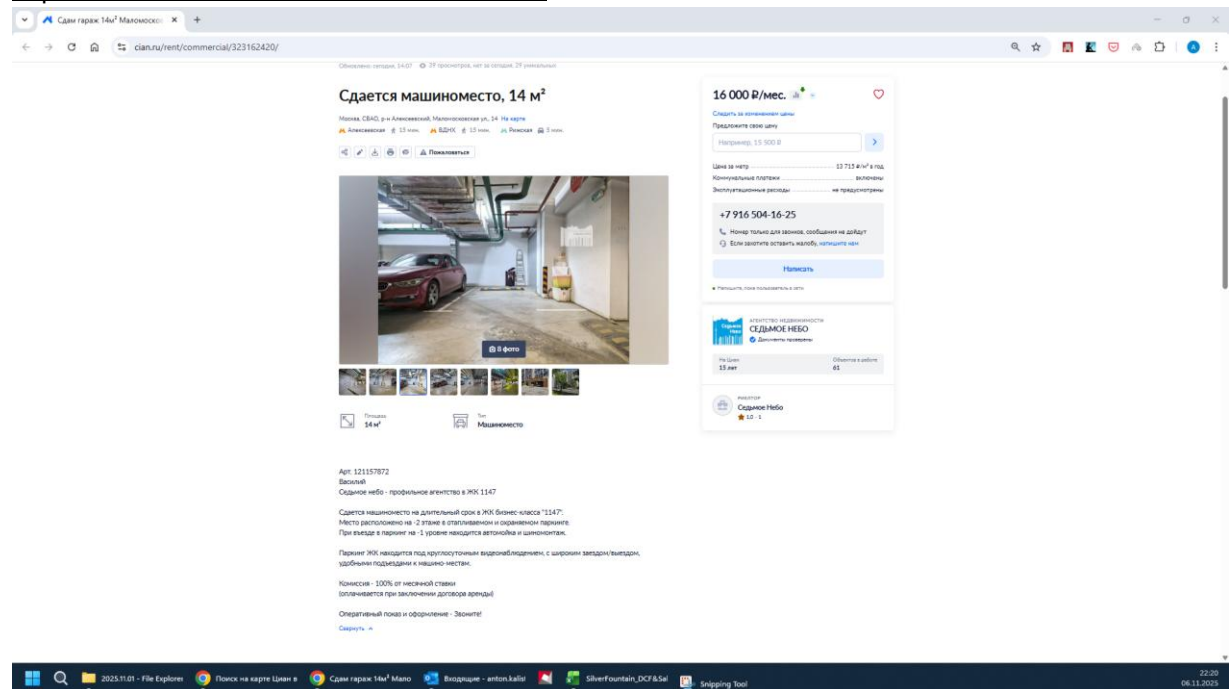
Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323455277/>

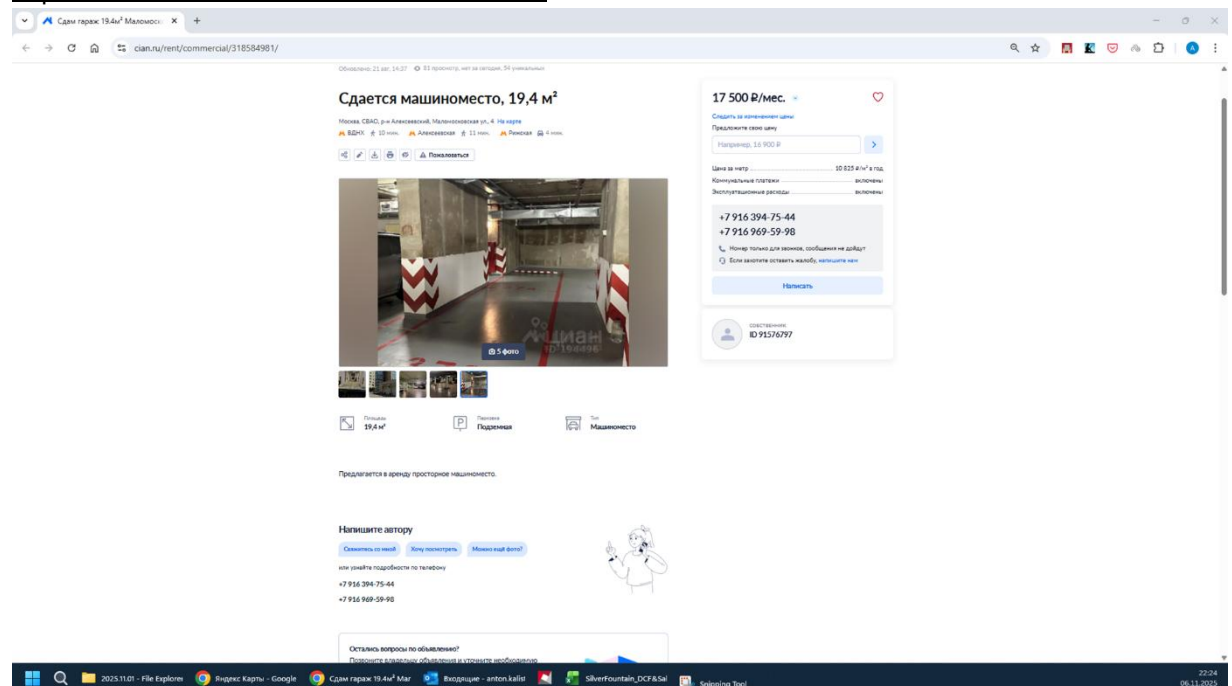
The screenshot shows a real estate listing for a parking space (машиноместо) on the CИАН.ru website. The listing is titled "Сдается машиноместо, 14 м²". It includes a photo of the parking space, which is located in a basement (подземный паркинг) of a building at Novoselskaya St., 16A. The listing specifies a price of 18,000 RUB per month and provides contact information for the agent, Anton Kalin, at +7 916 972-09-02. The listing also mentions that the parking space is suitable for cars up to 1.8m high and 1.8m wide. The listing is dated 06.11.2021.

Объект недвижимости: нежилые здания общей площадью 21 743,6 кв.м, расположенные на земельных участках общей площадью 4 096 кв.м по адресу: Москва, Новоалексеевская ул., д.16

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323162420/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/318584981/>



Аналог 5

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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) with an area of 13.3 m². The title is "Сдается машиноместо, 13,3 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Осташковский, ул. Падомова, 15к4". The listing includes a photo of the parking space, which is a covered area with a red fire extinguisher and a sign "C1". The price is listed as "18 000 Р/мес.". The listing also includes a contact number "+7 916 397-62-29" and a button "Написать". The browser's address bar shows the URL "https://www.cian.ru/rent/commercial/319234095/". The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as "2025.11.01 - File Explorer" and "22:27 08.11.2025".

Обновлено: 29 окт. 13:09 | 128 просмотров, 2 закладки, 97 уведомлений

Сдается машиноместо, 13,3 м²

Москва, СВАО, р-н Осташковский, ул. Падомова, 15к4. На карте

Алексеевская - 13 мин. | БДНТ - 17 мин. | Маршале Роща - 24 мин.

5 фото

13,3 м² | Парковка Подземная | Машиноместо

сдается в аренду машиноместо в охраняемом и теплом паркинге, площадь 13,3 м²

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Моему выд фото

или узнайте подробности по телефону

+7 916 397-62-29

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

18 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Присылать свою цену

Например, 17 400 Р

Цена в нетр. 38 242 р/м² в год

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 397-62-29

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы уже не читаете это сообщение

Автор объявления
ID 110231170

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

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

Продается офис (А) в бизнес-центре «STONE Дмитровская (Стоун Дмитровская)»

Москва, САО, р-н Толмачевский, Дмитровский пр., 107. На карте

Ул. Дмитровская: 8 1 км, Ул. Толмачевская: 8 16 км, Ул. Гриванская: 8 18 км

3 217 м²

Класс А

20 из 22

Полностью Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

1 316 797 000 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Например, 1 277 293 000 Р

Цена за метр: 409 000 Р

НДС включен: 237 468 188 Р

+7 910 413 23 37

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

ИНТЕРНЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

STONE

Сопроводитель

На карте

8 мет

Объемы в районе

331

Аналог 2

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

Продается офис (А) в офисном квартале «STONE Towers (Стоун Тауэрс)»

Москва, САО, р-н Боровой, Боровой пр., 110А. На карте

Ул. Савельевская: 8 7 км, Ул. Савельевская: 8 8 км, Ул. Савельевская: 8 1 км

1 102.1 м²

Класс А

9 из 10

Полностью Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

650 000 000 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Например, 630 500 000 Р

Цена за метр: 589 764 Р

НДС включен: 108 330 183 Р

+7 919 767 20 46

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

ИНТЕРНЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

SHOW ME

Сопроводитель

На карте

8 мет

Объемы в районе

111

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/319123524/>

The screenshot shows a real estate listing for a modern office building. The title is "Продается офис, 1 639,2 м²". The location is "Москва, ЮВАО, р-н Лефортовский, ул. Золоторовский Вал, 11". The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The price is listed as 798 290 400 Р. The listing is from the company "Агентство недвижимости Officerealty" and the agent is "Анастасия Понякина".

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/322963742/>

The screenshot shows a real estate listing for an office building. The title is "Продается офис (В+) в офисном здании «Демидов Двор»". The location is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Демидовская пер., 12". The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The price is listed as 3 135 000 000 Р. The listing is from the company "Агентство недвижимости CENTURY 21 Street Realty" and the agent is "Ольга Понякина".

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323454655/>

Продается офис (А)

Москва, СВАО, р.н Маринка road, ул. Давыдов, 17А. На карте

Маринка Road, д. 17, м.н. ул. Савская, д. 8, м.н. Просмотреть ещё 1

5 712 910 000 Р

Ссылка на комментарии

Предложить свою цену

Например, 5 543 522 700 Р

Цена за метр: 490 000 Р

НДС включен: 952 351 668 Р

+7 985 158-20-12

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете ответить на сообщение

OF RU

Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость

Деловые компании

На сайте: 14 лет

Объекты в базе: более 2000

Выход: Офисы, Новая строительная

д. 17

Площадь: 11 659 м²

Этаж: 1 из 24

Помещение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Баш-Партнер», ОГРН: 514774243960

Аналог 6

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

Продается офис (А)

Москва, СВАО, р.н Давыдов, ул. Давыдов, 11. На карте

Давыдов, д. 11, м.н. Волгоградский проспект, д. 11, м.н. Просмотреть ещё 1

6 059 200 000 Р

Ссылка на комментарии

Предложить свою цену

Например, 5 877 424 000 Р

Цена за метр: 520 000 Р

НДС включен: 1 009 846 668 Р

+7 985 822-94-94

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете ответить на сообщение

Pragma

Агентство недвижимости Pragma

Деловые компании

На сайте: 14 лет

Объекты в базе: более 2000

Выход: Офисы, Новая строительная

д. 11

Площадь: 17 312 м²

Этаж: 17 из 24

Помещение: 287 мест

Помещение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Баш-Партнер», ОГРН: 514774243960

Аналоги к таблице предложений по продаже машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/305681282/>

Продается гараж 13.3м² Новоалексеевская ул., д.16

Обновлено: сегодня, 04.10.2021

Продается машиноместо, 13,3 м²

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16А2 На карте

Адрес: Алексеевская ул., д.16

2 000 000 руб.

Связаться со специалистом

Получить консультацию

Наличие: 1 940 000 руб.

Цена за метр: 150 376 руб./м²

+7 916 956-24-71

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

Получить консультацию

Агентство недвижимости СЕДЬМОЕ НЕБО

Площадь: 13,3 м²

Объем: 62

Искать

Свяжитесь со мной

Кодовый номер

Хотите посмотреть?

или укажите подробности по телефону: +7 916 956-24-71

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кодовый номер

Хотите посмотреть?

или укажите подробности по телефону: +7 916 956-24-71

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/316769382/>

Продается гараж 13.3м² Новоалексеевская ул., д.16

Обновлено: 28 окт. 11:52

Продается машиноместо, 13,3 м²

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16А2 На карте

Адрес: Алексеевская ул., д.16

2 400 000 руб.

Связаться со специалистом

Получить консультацию

Наличие: 1 940 000 руб.

Цена за метр: 180 453 руб./м²

+7 915 007-56-93

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

Получить консультацию

Агентство недвижимости СЕДЬМОЕ НЕБО

Площадь: 13,3 м²

Объем: 62

Искать

Свяжитесь со мной

Кодовый номер

Хотите посмотреть?

или укажите подробности по телефону: +7 915 007-56-93

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кодовый номер

Хотите посмотреть?

или укажите подробности по телефону: +7 915 007-56-93

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Аналог 3

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

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, СВАО, д.п. Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к1. На карте

Алексеевский д. 12 мин. БСДН д. 20 мин. д. Рязанский д. 3 мин.

2 100 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Написать

Цена за метр: 140 000 руб/м²

+7 916 432-85-42

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент: ID 84572849

Дополнительные услуги

Площадь: 15 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

ЖК Серебряный Фонтан. Ширина 2,8 метра, длина 5,2 метра. Машиноместо расположено корпус 4, на минус первом этаже. Застеклена территория, круглогодичная охрана, видеонаблюдение, все коммуникации, сухое, чисто, тепло. Собственность, ипотека возможна. Так же возможна покупка в рассрочку на 3,5 года, цена при рассрочке 2 250 000 руб., условия рассрочки персональный взнос 50% цены по 10 000 руб. ежемесячно и в конце срока оплачивается остаток.

Напишите автору

Связаться со мной

Вызвать агента

Запросить информацию

или узнайте подробности по телефону: +7 916 432-85-42

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/294109243/>

Продается машиноместо, 13,3 м²

Москва, СВАО, д.п. Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16к1. На карте

Алексеевский д. 12 мин. д. Рязанский д. 3 мин. д. Рязанский д. 3 мин.

2 460 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Написать

Цена за метр: 184 962 руб/м²

+7 916 476-99-02

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент: ID 22279869

Дополнительные услуги

Площадь: 13,3 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Продан просторный и самый удобный машиноместо в ЖК бизнес-класс Серебряный Фонтан, 4 корпус.

2 этаж, площадь 13,3 кв.м.

При выборе места учитывайте, чтобы было удобно заезжать, выезжать на парковку и парковочное

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной

Вызвать агента

Запросить информацию

или узнайте подробности по телефону: +7 916 476-99-02

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/300970177/>

Продается гараж 13.3м² Моск.

Обновлено 6 дн. 15:46 · 224 просмотра, 3 кв. метра, 117 уведомлений

Продается машиноместо, 13,3 м²

Москва, СВАО, р.н. Алексеевский, Серебряный Фонтан жилой комплекс, по карте
Алексеевская · 12 мин. · Б2М · 5 мин. · Речной · 5 мин.

2 300 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Написать

Цена за метр 172 932 ₽/м²

+7 916 769-83-60

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите мне

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 107496718

В 2 фото

Планировка 13.3 м²

Планировка

Тип: Машиноместо

Продается машиноместо в ЖК бизнес-класса Серебряный Фонтан. Удобное расположение - прямо при выходе из лифта, 3 парков, 9 секций, минус второй этаж. Закрытая территория с охраной и видеонаблюдением. Продажа от собственника.

Напишите автору

Связаться со мной

Квартальный номер

Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

+7 916 769-83-60

Остались вопросы по объявлению?

18:05 08.11.2021

Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 1,0448 га" (Commercial land for sale, 1,0448 ha). The location is Moscow, ЮАО, p-n Чертанов Северный, Варшавский ш., 125С2. The plot area is 1,0448 га. The listing includes a 3D architectural rendering of a modern building complex. The price is 490,000,000 RUB. The listing is from the agency "НЕКЗЕН. Индустриальная Недвижимость". The listing is dated 08.11.2021.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/280990887/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 156,29 сот." (Commercial land for sale, 156.29 сот.). The location is Moscow, ЮВАО, p-n Тимирязевская, Гайдаровская ул., 3С3. The plot area is 156.29 сот. The listing includes an aerial photograph of the plot. The price is 800,000,000 RUB. The listing is from the agency "Капитал Инвест". The listing is dated 07.11.2021.

Аналог 3

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_7624677785?context=H4slAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OiJuQXZnaXJSTEdpYkpSRnVuljt9EWnCBD8AAAA

Участок 45 сот. (промназначения) 220 000 000 Р

8 932 444-57-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Нет вопросов?

Управляющая компания

Агентство

Полный пакет 45 объектов в работе 3 года на рынке

Об участке

Площадь: 45 сот.

Расположение

Москва, 1-й Благоварский ул., 18вс3

Парков: 3: 10-15 мин.

Шоссе Энтузиастов: 3: 20-30 мин.

Кууско: 3: 20-30 мин.

Скрыть карту

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





ИНГОСТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-103661/25

19.06.2025 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Лебедев Константин Алексеевич**

Адрес регистрации: г. 125413, г. Москва, ул. Онежская, д.31, корп.1, кв.3

Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.

E-mail: konstantin.lebedev@cmwp.ru

Тел.: +7(985)784-47-05

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**

115035, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «01» июля 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 рублей**.

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 рублей**.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **20 000 рублей** за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **01.07.2025 г.**

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ):

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

Страхователь:

1

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

12.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Страхователь:



2

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



С.Ю.Архангельский

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

Страхователь: _____

3

Страховщик: _____

ПОЛИС № 0991R/776/51216/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		20.12.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51216/24, 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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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) 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		
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 2025 г. по 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		

Идентификатор: 907e394d-7aad-4163-b688-603fa5b6a16b

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Москва, Новоалексеевская ул., д.16
Деловой квартал «Серебряный Фонтан»
ООО ВИМ Сбережения

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	01.11.2025
Дата начала построения денежных потоков	01.11.2025
Рыночная стоимость (округлённо)	6 296 000 000 Р
шесть миллиардов двести девяносто шесть миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	336 384 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	6 295 593 679 Р
Стоимость реверсии	9 188 762 237 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	490 939 Р
NOI 1-го года	616 196 187 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	622 207 870 Р
ERV 1-го года	779 248 687 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,79%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,88%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	12,38%
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	4,11%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за управление	3,00%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	1,99%
Ставка дисконтирования	16,00%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	11,00%
----------------------	--------

ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/КВА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Офис	39 700 Р	16,00%
Парковка для мотоциклов	120 000 Р	16,00%
Парковка	187 700 Р	16,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕИ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	31.10.2026	8,85%
Рост, год 2	31.10.2027	5,80%
Рост, год 3	31.10.2028	4,00%
Рост, год 4	31.10.2029	4,00%
Рост, год 5	31.10.2030	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год 1	2025	8,85%
Рост, год 2	2026	5,80%
Рост, год 3	2027	4,00%
Рост, год 4	2028	4,00%
Рост, год 5	2029	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	1 672 924 590 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	2 252 929 922 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	2,0%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	616 196 187 Р	9,79%
2-й год	662 364 770 Р	10,52%
3-й год	693 752 631 Р	11,02%
4-й год	722 138 176 Р	11,47%
5-й год	753 829 802 Р	11,97%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

Комиссия брокера по сдаче в аренду	8,33%
Комиссия брокера при реверсии	0,50%

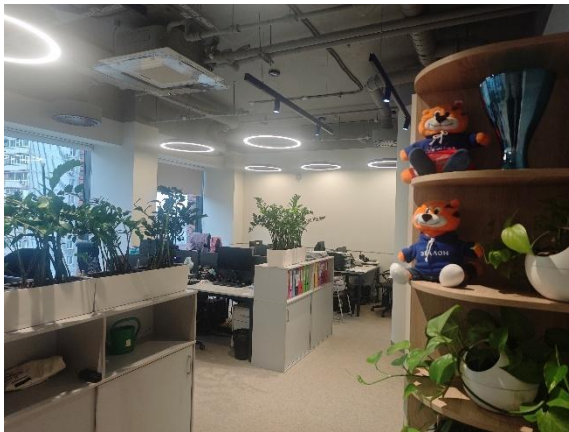
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



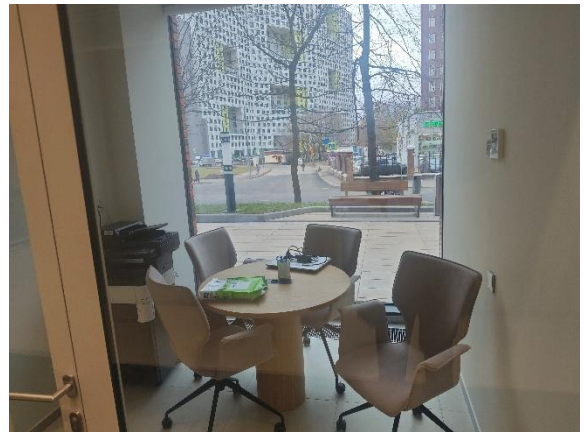
Фасад БЦ «Серебряный Фонтан»



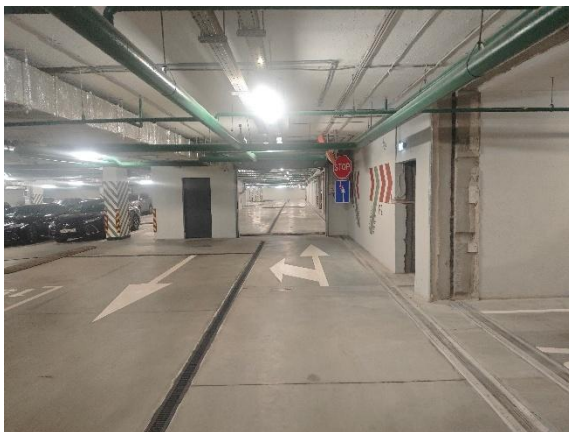
Лобби здания (на 1 этаже)



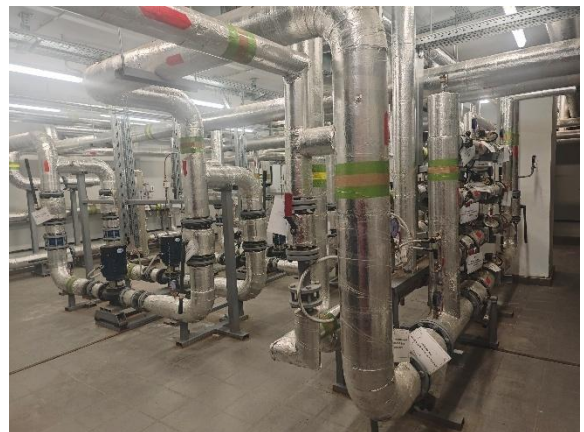
Офисные помещения (на 10 этаже)



Офисные помещения (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



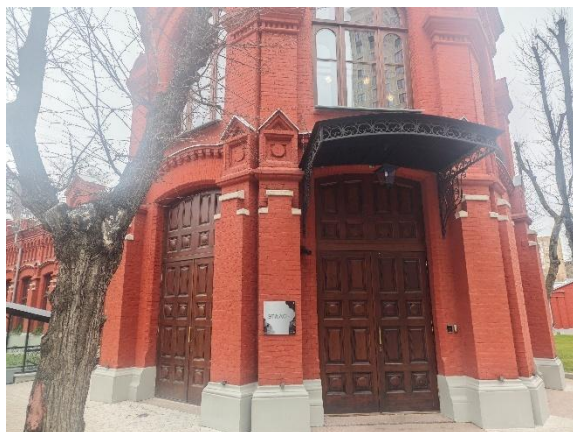
Технические помещения



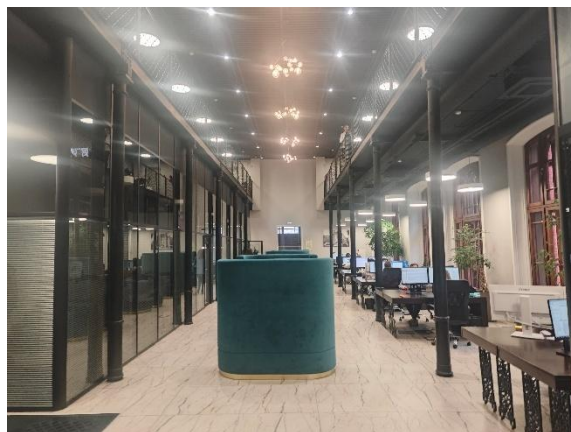
Строение 5



Строение 5



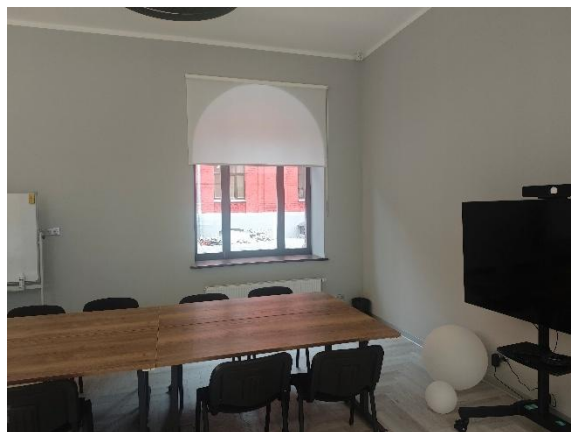
Строение 10



Строение 10



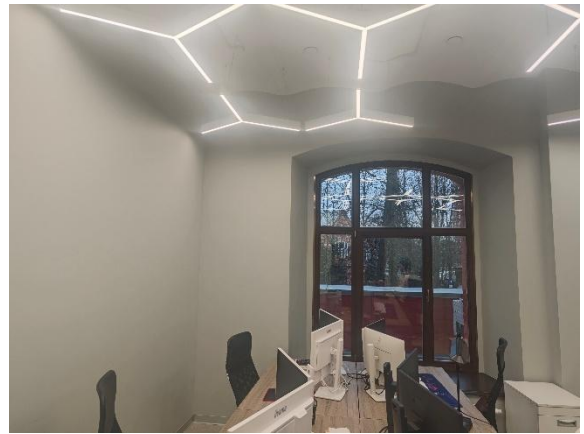
Строение 9



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.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
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:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 118
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195643363			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8526		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в т.ч. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, корпус 1		
Площадь:	21700		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Многофункциональный жилой и общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023014:3075. 3 этап - корпус К-3 с подземной автостоянкой, корпус К-5 с подземной автостоянкой (этап 3.2-корпус К-5 с подземной автостоянкой)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	14, в том числе подземных 2		
Материал наружных стен:	Монолитные, Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2025		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1886444798		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:8531		
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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3999070C76D9D0DFA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 118
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195643363			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8526		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Гребенникова Александра Андреевна, № 1072, в Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 14953195392, договор на выполнение кадастровых работ от 30.03.2023 № 15223-000053-СФ, дата завершения кадастровых работ: 07.06.2024		
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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	КОРОЛЕВА ПОЛИНА ДЕНИСОВНА		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3999070C76D9D0DFA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 118
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195643363			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 0091AAT5A3995070C76D9D0D6FA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ					ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
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:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195646656			
Кадастровый номер:		77:02-0023014-1104	
Номер кадастрового квартала:		77:02-0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 3213/9; Условный номер 2200182 13.06.1997 ГУП МосгортБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-022	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 15	
Площадь:		43,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Крупноблочные	
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 расположен 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 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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 0091AAT5A3995070C76D9D0D6FA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195646656			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1104		
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 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 записи 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.		
Получатель выписки:	КОРОЛЕВА ПОЛИНА ДЕМИСОВНА		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A399807DCE6D3D2DEA85279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195646656			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1104		
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 77-77-02/046/2006-022 04.07.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A399807DCE6D3D2DEA85279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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. № КУВИ-001/2025-200269621			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1059		
Номер 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 Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 8		
Площадь:	9730.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
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 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: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200269621			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1059		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 77:01:00657940055, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Вестибюль Алексеевского резервуара с помещениями для труб и задвижками, 1890-1893 гг.", 2016-09-16, 2016-12-29, 707, 71477-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.12.2008		
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 записи 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.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВИ-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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав 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 прав и обременение объекта недвижимости:		не установлено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав 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 насосная станция за Крестовской заставой, 1890-1893гг., 1897-1906гг., архитектор М.К. Гешенер, инженеры Н.П. Зимин, К.Г. Дункер, А.П. Забаса: - Вестибюль Алексеевского резервуара с помпешными для труб и задвижками, 1890-1893 гг.", расположенного по адресу (местонахождение): г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.8 (часть), № 389, выдан 31.10.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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: 14
30.10.2025г. № КУВИ-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 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-023	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 9	
Площадь:		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 расположен 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	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200269626			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1098	
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: 24.12.2008	
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 записи 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.	

Раздел 2 Лист 3

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 14
30.10.2025г. № КУВИ-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	Вид, 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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: 11
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200269641			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1100		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9; Условный номер 2200178 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-515		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 11
30.10.2025г. № КУВИ-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 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 записи 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.		

Отчёт 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 отчёта: 11
30.10.2025г. № КУВИ-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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРП,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт 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 отчёта: 13
30.10.2025г. № КУВИ-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 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-538	
Адрес:	
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 12	
Площадь:	
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 расположен 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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200270260			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1101		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 77:06:00657940035, 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 Ильасова Екатерина Владимировна, СНИЛС 13407226324, договор на выполнение кадастровых работ от 01.11.2023 № 017/2023, дата завершения кадастровых работ: 19.12.2023		
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 записи 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.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
30.10.2025г. № КУВИ-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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав 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 ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.11.2022 бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав 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 собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Алексеевская насосная станция за Крестовской заставой, 1890-1893 гг., 1897-1906 гг.", архитектор М.К. Гептнер, инженеры Н.П. Зимин, К.Г. Дункер, А.П. Забася: - 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, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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. № КУВИ-001/2025-200270362			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1105		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9; Условный номер 2200183 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-378		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 16		
Площадь:	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 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: 6	Всего листов отчета: 18
30.10.2025г. № КУВИ-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 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 записи 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.		

Отчёт 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 отчёта: 18
30.10.2025г. № КУВИ-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 77-77-02/046/2006-378 17.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРП,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт 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 отчёта: 29
30.10.2025г. № КУВИ-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 13.06.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-02/046/2006-540	
Адрес:	
Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, улица Новоалексеевская, дом 16, строение 5	
Площадь:	
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	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 29
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200270944			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1106		
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: 31.08.2004 Борисенко Юлия Геннадьевна, № 781, в А СРО "Гильдия 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 записи 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.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 29
30.10.2025г. № КУВИ-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	Вид, 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям 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. № КУВИ-001/2025-200271447			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3168		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3213/9; Условный номер 77-77-02/046/2006-539		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 10		
Площадь:	2051,9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1936		
Год завершения строительства:	1936		
Кадастровая стоимость, руб.:	114382898,75		
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. № КУВИ-001/2025-200271447			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3168		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 77:02:0023014:3075, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Водооъемное здание с котельной и дымовой трубой, 1892 г., 2016-09-16, 2016-12-29, 707, 71474-р решения 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, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи 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-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200271447			
Кадастровый номер:		77-02-0023014-3168	
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 77-77-02/046/2006-539 24.04.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	10.11.2022 13:30:18	
	номер государственной регистрации:	77-02-0023014-3168-77/051/2022-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2022 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав 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 собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Алексеевская насосная станция за Крестовской заставой, 1890-1893 гг., 1897-1906 гг., архитектор М.К. Гепслер, инженеры И.П. Зимин, К.Г. Дункер, А.П. Забаса" - Водоподъемное здание с котельной и дымовой трубой, 1892 г. ", расположенного по адресу (местонахождение): г. Москва, Новоалексеевская ул., д. 16, стр. 10, № 391, выдан 31.10.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2025, поступившего на рассмотрение 07.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204173395			
Кадастровый номер:	77-02-0023014-8529		
Номер кадастрового квартала:	77-02-0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская		
Планиция:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	11	в метрах
Назначение:	10.3. Сооружения канализации		
Наименование:	Водосток		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2025		
Год завершения строительства:	2024		
Кадастровая стоимость, руб.:	152919,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-02-0023014-8531		
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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAT5A599307C56D9DDEA05279A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Сооружение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204173395				
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8529		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		Гребенщикова Александра Андреевна, № 1072, в Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 14953195392, договор на выполнение кадастровых работ от 30.03.2023 № 15223-000053-СФ, дата завершения кадастровых работ: 07.06.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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 помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:		Леонтьев Максим Николаевич		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAT5A399970C75BDB9DDEA05279A		Инициалы, фамилия	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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

Раздел 2 Лист 3

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204173395			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8529	
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 77:02:0023014:8529-77/051/2025-1 29.08.2025 12:38:33
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAT5A399970C75BDB9DDEA05279A		Инициалы, фамилия	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2025, поступившего на рассмотрение 07.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВН-001/2025-204172732			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8528		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Российская Федерация, город Москва, ви.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	15	в метрах
Назначение:	10.3. Сооружения канализации		
Наименование:	Канализация		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2025		
Год завершения строительства:	2024		
Кадастровая стоимость, руб.:	208526.4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:8531		
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		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 0091AAT5A3993070C76D9BDD6A05279A		инициалы, фамилия	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВН-001/2025-204172732			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8528		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Гребенников Александр Андреевич, № 1072, в Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 14953195392, договор на выполнение кадастровых работ от 30.03.2023 № 15223-000053-СФ, дата завершения кадастровых работ: 07.06.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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 помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Леонтьев Максим Николаевич		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3993070C76D9BDD6A05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204172732			
Кадастровый номер:		77-02-0023014-8528	
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 77-02-0023014-8528-77/051/2025-1 29.08.2025 12:38:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAT5A3993070C5E6D9DDEFA05279A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2025, поступившего на рассмотрение 07.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204168725			
Кадастровый номер:		77-02-0023014-8527	
Номер кадастрового квартала:		77-02-0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.07.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская	
Площадь:		данные отсутствуют	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение
		протяженность	35
		единица измерения в метрах	
Назначение:		10. Сооружения коммунального хозяйства	
Наименование:		Теплосеть	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2025	
Год завершения строительства:		2024	
Кадастровая стоимость, руб.:		284293,8	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-02-0023014-8531	
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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAT5A3993070C5E6D9DDEFA05279A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Сооружение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204168725				
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8527		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		Гребенщикова Александра Андреевна, № 1072, в Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 14953195392, договор на выполнение кадастровых работ от 30.03.2023 № 15223-000053-СФ, дата завершения кадастровых работ: 07.06.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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 помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:		Леонтьев Максим Николаевич		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAT5A399970C75BDB9DDEA05279A			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-204168725			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8527	
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 77:02:0023014:8527-77/051/2025-1 29.08.2025 12:38:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAT5A399970C75BDB9DDEA05279A			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195644279			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8531		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.08.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Российская Федерация, город Москва, улица Новоалексеевская		
Площадь:	4059 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб.:	379985476.86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:02:0023014:3657, 77:02:0023014:3659, 77:02:0023014:5110, 77:02:0023014:8526, 77:02:0023014:8527, 77:02:0023014:8528, 77:02:0023014:8529, 77:02:0000000:2813, 77:02:0014010:2271, 77:02:0000000:3590		
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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3993070C5E6D9DDEA0279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195644279			
Кадастровый номер:	77:02:0023014:8531		
Виды 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 радиотелефонии, 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, туников; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятые из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водосмов, 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))		
Сведения о кадастровом инженере:	Иниалиева Виктория Валерьевна, № А-1330, в Ассоциация "Союз кадастровых инженеров", 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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3993070C5E6D9DDEA0279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
22.10.2025: № КУВИ-001/2025-195644279			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8531	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с рекреационным номером 77:02-6.104 от 20.12.2019, ограничение использования 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: 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	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:		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) заключении 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
22.10.2025: № КУВИ-001/2025-195644279			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8531	
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 записи 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. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения 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 выдан: Правительство Москвы; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 17.12.2019 № 866 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): публичный сервитут; срок действия: с 29.11.2024, два года; реквизиты документа-основания: распоряжение от 15.11.2024 № 194653 выдан: Департамент городского имущества города Москвы.	
Получатель выписки:		КОРОЛЕВА ПОЛИНА ДЕНИСОВНА	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 14
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195644279			
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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3993070C76D9BD0EFA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
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:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195647527	
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, в т.ч.г. муниципальный округ Алексеевский, 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
Виды 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 инженере:	Большунов 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

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT5A3993070C76D9BD0EFA05279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025: № КУВИ-001/2025-195647527			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3175	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с рекреационным номером 77:02-6.104 от 20.12.2019, ограничение использования 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: 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	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:		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) заключении 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAT5A3993070C56D9BDDEA05279A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025: № КУВИ-001/2025-195647527			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3175	
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 записи 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. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77:02.0.39; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 16.09.2016 № 707 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.12.2019; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.02.2024; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 28.12.1999 № 1215 выдан: Правительство Москвы; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 17.12.2019 № 866 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		КОРОЛЕВА ПОЛИНА ДЕНИСОВНА	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAT5A3993070C56D9BDDEA05279A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195647527			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3175	
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, 77:02:0023014:3175-77/051/2025-1 13.03.2025 19:53:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 0091AAT5A39950705CEB09DDEA0527FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 14
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Номер кадастрового квартала:		77:02:0023014	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.08.2025	
Ранее 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. № КУВИ-001/2025-200305516			
Кадастровый номер:		77:02:0023014:8532	
Виды 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 радиодиффракции, 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, тушиков; 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))	
Сведения о кадастровом инженере:		Шипалица Виктория Валерьевна, № А-1330, в Ассоциация "Союз кадастровых инженеров", 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. № КУВИ-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:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регулируемым номером 77:02-6.104 от 20.12.2019, ограничение использования 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: 1. дата решения: 28.12.1999, номер решения: 1215, наименование ОТВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 17.12.2019, номер решения: 866, наименование ОТВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		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) заключении 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 наемного дома социального использования или наемного 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. № КУВИ-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 записи 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, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения 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 выдан: Правительство Москвы; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 17.12.2019 № 866 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения 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 выдан: 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. № КУВИ-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	Вид, 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

valuation.cmwp.ru