

# **ОТЧЕТ №20210601-КВ/26 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ**

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м,  
расположенное на земельном участке общей площадью  
3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский  
проспект, д. 54, к. 1, литера А**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

**ООО «Комонвелс»**

ДАТА ОЦЕНКИ

**27.08.2026**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

**27.08.2026**

27.08.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 26 от 22.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-KB 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: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.

Оцениваемый объект недвижимости – бизнес-центр класса А «Примиум» общей площадью 18 379 кв.м и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15 общей площадью 3 500 кв.м. По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 27.08.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, 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 24.04.2024 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 27.08.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 925 000 000 руб.

**Один миллиард девятьсот двадцать пять миллионов рублей**

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

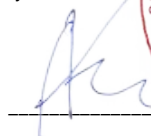
Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые

инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционного пая следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

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

С уважением,



**Антон Калистратов<sup>1</sup>**

Старший Директор

Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

---

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

# СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Введение .....</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| 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 № 26 от 22.07.2026 г.) .....                                                                                                                                        | 16        |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....                                                                                  | 17        |
| 1.4. Применяемые стандарты оценки .....                                                                                                                                                                                                   | 18        |
| 1.5. Сертификат качества .....                                                                                                                                                                                                            | 19        |
| 1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....                                                                                                                                                                        | 19        |
| 1.7. Неопределенность .....                                                                                                                                                                                                               | 23        |
| 1.8. Основные понятия и определения .....                                                                                                                                                                                                 | 24        |
| <b>2. Описание объекта .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>26</b> |
| 2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                                                                    | 26        |
| 2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве собственности .....                                                                                                                                         | 26        |
| 2.3. Местоположение .....                                                                                                                                                                                                                 | 26        |
| 2.4. Характеристики .....                                                                                                                                                                                                                 | 29        |
| 2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....                                                                                                                                                   | 30        |
| 2.4.2. Имущественные права на объект оценки .....                                                                                                                                                                                         | 31        |
| 2.4.3. Площади .....                                                                                                                                                                                                                      | 32        |
| 2.4.4. Арендаторы .....                                                                                                                                                                                                                   | 33        |
| <b>3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....</b>                                                                                                                                                                   | <b>35</b> |
| <b>4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....</b>                                                                                                                 | <b>36</b> |
| 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 .....  | 36        |
| 4.1.1. Макроэкономика .....                                                                                                                                                                                                               | 36        |
| 4.1.2. Рынки капитала .....                                                                                                                                                                                                               | 42        |
| 4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ..... | 43        |
| 4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....                                                                                                                                                          | 44        |
| 4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга .....                                                                                                                                                                              | 45        |
| 4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....                                                                    | 48        |
| 4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....                                                                                                                             | 49        |
| 4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....                                                                                                                                    | 52        |
| <b>5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....</b>                                                                                                                                    | <b>53</b> |
| 5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....                                                                                                                                                                        | 53        |
| 5.1.1. Методология оценки .....                                                                                                                                                                                                           | 53        |
| 5.1.2. Проведение процедуры согласования .....                                                                                                                                                                                            | 53        |
| 5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки .....                                                                                                                                                                                       | 54        |
| 5.2. Сравнительный подход .....                                                                                                                                                                                                           | 54        |
| 5.3. Доходный подход .....                                                                                                                                                                                                                | 58        |
| 5.4. Затратный подход .....                                                                                                                                                                                                               | 68        |
| <b>6. Согласование результатов оценки .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>69</b> |
| <b>7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....</b>                                                                                                                                                                | <b>70</b> |

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8. Выделение стоимости земельного участка и распределение итоговой стоимости ..... | 71 |
| Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации .....          | 75 |
| Приложение 2. Копии документов оценщика .....                                      | 90 |
| Приложение 3. Финансовая модель .....                                              | 94 |
| Приложение 4. Фотографии объекта.....                                              | 96 |
| Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком .....                   | 97 |

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. Основные факты и выводы

#### а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 26 от 22.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-KB от 01.06.2021 г.

#### б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

|                         |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки:          | Объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А. |
| Местоположение объекта: | Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А                                                                                                                                          |
| Оцениваемые права:      | Право общей долевой собственности                                                                                                                                                                    |
| Собственник:            | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»                                                                                                                                               |

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 26 от 22.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB 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.:      | 1 730 000 000 руб. |
| Сравнительный подход, руб.: | 2 120 000 000 руб. |

Источник: Commonwealth Partnership

#### д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-KB/26, дата составления 27.08.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 27.08.2026 г. она составляет:

1 925 000 000 руб.

Один миллиард девятьсот двадцать пять миллионов рублей

или

104 739 руб. / кв. м общей площади

#### 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 | <p>Объекты недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 78:34:0414605:3040, многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения, общей площадью 18 379 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15.</p> <p>Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку.</p> <p>Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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                                                                                                     | <p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки 27.08.2026 г.;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> |
| Дата оценки                                                                                                                               | 27.08.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя                                                                | <p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>Оценщик: Калистратов Антон Владимирович<br/>Трудовой договор № б/н от 09.01.2008<br/>Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134.<br/>Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей                                                                                                   | См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                                           | <p>При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.</p> <p>В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки                            | Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки                                                                                                     | См. Приложение № 1.1 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                                                                                                                                                                            | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Иные Существенные Допущения                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно</li> <li>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.</li> <li>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные</li> </ul> |

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 сравниваемая 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

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                  | <p>предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Для недавно заверщенного 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.</li> <li>• Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.</li> <li>• 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.</li> <li>• Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вил-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.</li> <li>• Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.</li> <li>• 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.</li> </ul> |
| <p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p> | <p>На дату заключения договора не выявлены.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 раздельно, 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 | Отчет будет составлен и предоставлен в форме электронного документа:<br>Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.<br>Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru. |

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 26 от 22.07.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

| № | Адрес местонахождения                                               | Вид Объекта оценки | Площадь, кв.м | Кадастровый номер  |
|---|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 1 | г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А | Нежилое здание     | 18 379        | 78:34:0414605:3040 |
| 2 | г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А | Земельный участок  | 3 500         | 78:34:0414605:15   |

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 26 от 22.07.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

**а. Сведения о Заказчике**

ТАБЛИЦА 5

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 6

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>www.cmwp.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица: | АО «АльфаСтрахование»<br>Страховой полис № 0991R/776/21216/25 действует с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. |

Источник: Commonwealth Partnership

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

**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 облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- В состав объекта оценки входят сооружения и оборудование, которые, при предполагаемой продаже, обычно являются его частью, однако сооружения и оборудование, связанные с производственным процессом, осуществляемым на объекте недвижимости, а также движимость, присоединенная арендаторами к объекту недвижимости в целях бизнеса, исключаются из его состава;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

## 1.7. Неопределенность

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

### ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости.

Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

### **НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА**

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

### **КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ**

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

## **1.8. Основные понятия и определения**

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI, п.1).

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

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А;
- Бюджет эксплуатационных расходов;
- Перечень арендаторов.

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 8

|                                                            |                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование | ООО ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ 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: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений

### 2.3. Местоположение

Объект оценки расположен на северо-западе Санкт-Петербурга, в муниципальном округе № 65 Приморского района, в 8 км от центра города, в 250 м к востоку от Западного скоростного диаметра (ЗСД) и в 250 м к северу от р. Большая Невка, в 25 минутах ходьбы от станций метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского метрополитена), по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.

Приморский район расположен на северо-западе Санкт-Петербурга и является одним из крупнейших районов города. Численность его населения составляет 714 854 человек<sup>2</sup>, площадь — 109,87 кв.км.

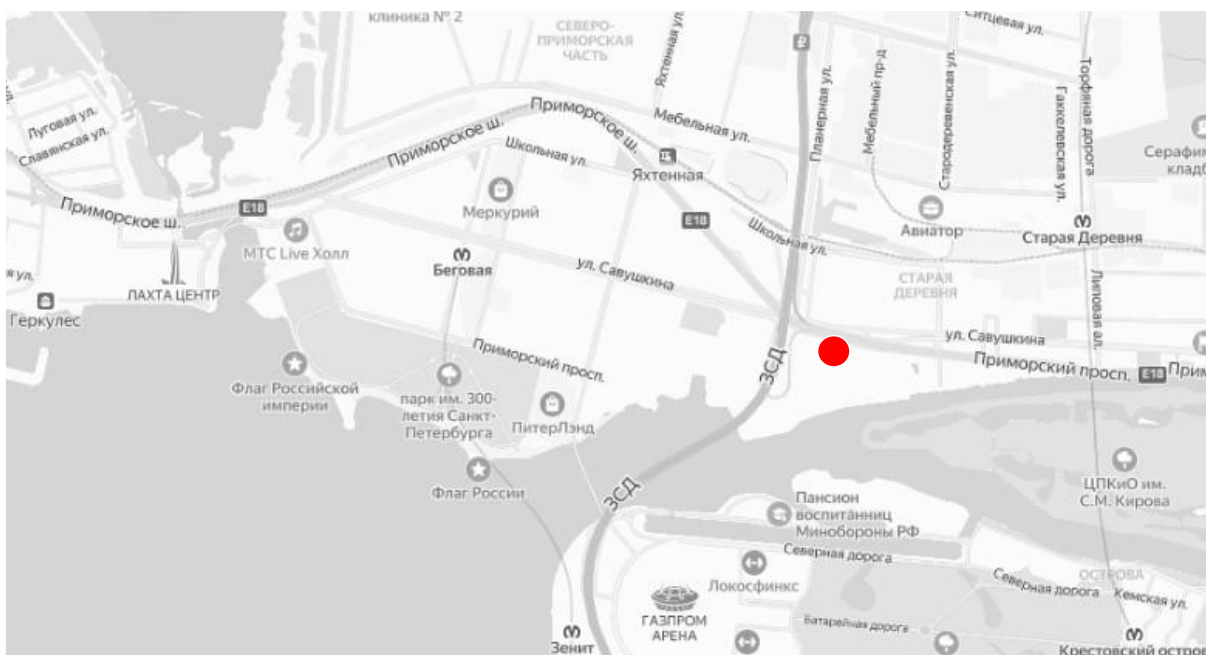
Муниципальный округ № 65 расположен в южной части Приморского района и граничит со следующими муниципальными округами: Лахта-Ольгино (на западе), Юнтолово (на севере), Озеро Долгое (на северо-востоке), Ланское/Чёрная речка (на юго-востоке) и Чкаловское (на юге).

<sup>2</sup> По состоянию на 2025 г.



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

## Транспортная доступность



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

Оцениваемый многофункциональный комплекс примыкает к Приморскому проспекту. В 250 м к западу от Объекта оценки проходит Западный скоростной диаметр, а в 11 км к северо-западу проходит Кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга (КАД). Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Приморского проспекта.

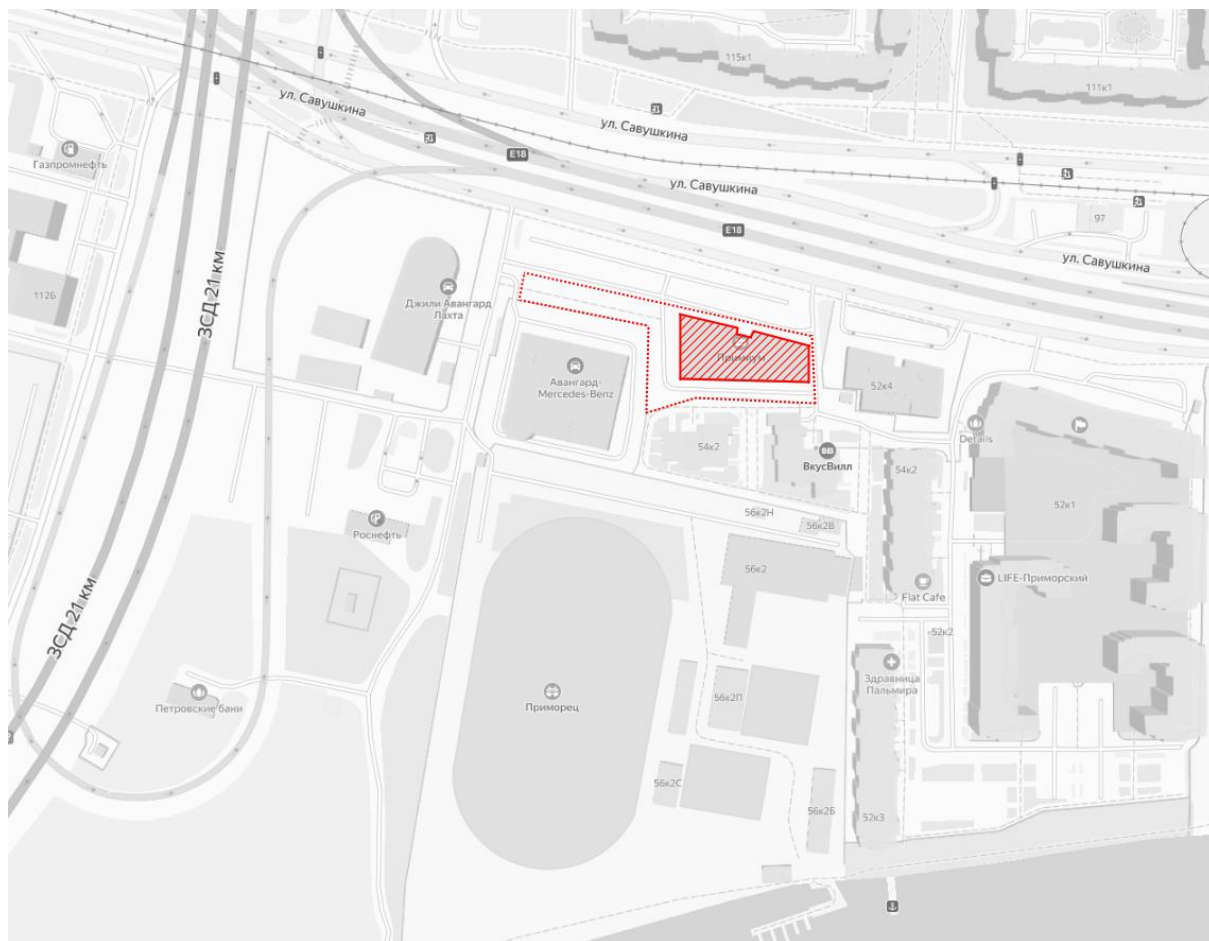
В 2 км к западу и 2 км к северо-востоку от Объекта находятся соответственно станции метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского

метрополитена), что обеспечивает доступ до Объекта от метро пешком. Также существует несколько маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих вблизи рассматриваемого многофункционального комплекса, и расположено несколько остановок общественного транспорта (в частности, «Улица Савушкина, 115»). Исходя из высказанного можно утверждать, что транспортная доступность оценивается как хорошая.

### Видимость

Благодаря своему расположению на первой линии домов на Приморском проспекте, рассматриваемый многофункциональный комплекс обладает хорошей видимостью со стороны данной транспортной магистрали и ближайшего окружения.

### Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Приморским проспектом и ул. Савушкина (к северу), на противоположной стороне которого расположен жилой микрорайон;
- Автомобильными дилерскими центрами (Авангард Mercedes-Benz и Джили Авангард Лахта), а также транспортной развязкой с Западным скоростным диаметром (к западу);
- Административным зданием (к востоку);
- Жилым комплексом «Life-Приморский» (к югу и юго-востоку), а также территорией стадиона «Приморец» и р. Большой Невкой (далее к югу).

## Экологические характеристики территории

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

## Выводы

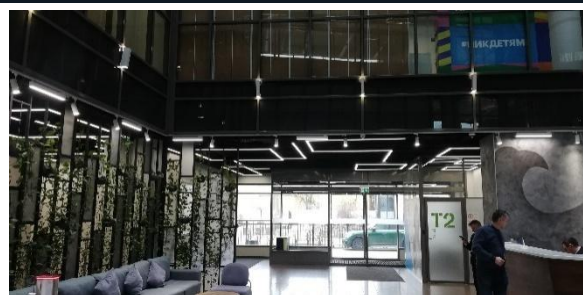
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются жилая застройка, а также объекты торгового назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки).
- Хорошая доступность общественным транспортом.
- Интенсивность пешеходных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта оценки) – средняя.
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

## 2.4. Характеристики

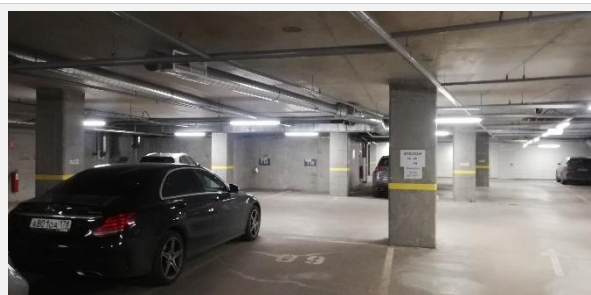
ТАБЛИЦА 9



Фасад БЦ «Примиум»



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки представляет собой многофункциональный бизнес-центр класса А «Примиум» (Primium) общей площадью 18 379 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 96 машиномест).

БЦ «Примиум» был введен в эксплуатацию в 2008 г. и представляет собой многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения. Здание имеет 11 этажей (включая 9 надземных

этажей, на которых расположены преимущественно офисные помещения, а также 2 подземных этажа, на которых преимущественно расположены машиноместа подземной парковки). Рассматриваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м, который частично используется для размещения гостевой наземной парковки на 150 машиномест.

Оцениваемые помещения представляют собой преимущественно офисные помещения класса А (а также частично торговые и технические помещения) совокупной арендопригодной площадью 11 095,6 кв.м (в соответствии с измерениями БТИ), расположенные на надземных этажах 1-9, а также 96 машиномест, расположенные на -2 и -1 этажах подземного паркинга.

#### 2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

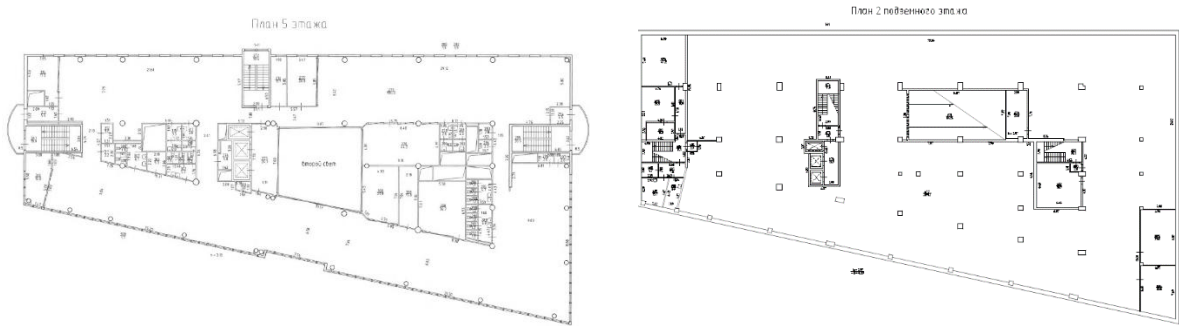
|                                           |                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер здания                  | 78:34:0414605:3040                                                                                  |
| Адрес                                     | Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А                                         |
| Назначение (тип)                          | Нежилое                                                                                             |
| Функциональное назначение по паспорту БТИ | Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения               |
| Текущее использование                     | Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)         |
| Правообладатель                           | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»                                              |
| Вид права                                 | Общая долевая собственность                                                                         |
| Данные о регистрации права собственности  | Указаны в Выписке ЕГРН № КУВИ-001/2025-139329208 от 14.07.2025 г.                                   |
| Общая площадь оцениваемого здания         | 18 379 кв. м (включая подземную часть)                                                              |
| Балансовая стоимость, руб.                | Информация не предоставлена Заказчиком                                                              |
| Пятно застройки здания                    | Информация не предоставлена Заказчиком                                                              |
| Год ввода в эксплуатацию                  | 2008 г.                                                                                             |
| Этажность                                 | 9 надземных этажей и 2 подземных этажа                                                              |
| Высота потолков                           | 2,87 м – 4,02 м                                                                                     |
| Строительный объем здания                 | 69 266 куб. м                                                                                       |
| Материал конструктивных элементов         |                                                                                                     |
| Фундаменты                                | Монолит ж/б                                                                                         |
| Стены                                     | Монолит ж/б                                                                                         |
| Перекрытия междуэтажные                   | Монолит ж/б                                                                                         |
| Крыша                                     | Мягкая рулонная                                                                                     |
| Полы                                      | Бетон                                                                                               |
| Проемы оконные                            | Витражное остекление из стекла зеленоватого цвета                                                   |
| Проемы дверные                            | Заводского изготовления                                                                             |
| Отделка                                   | В офисной части: подвесной потолок, линолеум, керамическая плитка, ламинат, ковролин, покраска стен |
| Состояние помещений                       | Хорошее                                                                                             |
| Состояние отделки                         | Хорошее                                                                                             |
| Качество отделки                          | Высокое                                                                                             |
| Коммуникации и инженерные системы здания  |                                                                                                     |

|                             |                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Центральное отопление       | Есть (Приморская котельная)                                                              |
| 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 (охлаждающие балки) |
| Пожаротушение               | Автоматическое пожаротушение и пожарные краны                                            |
| Электроосвещение            | Скрытая проводка                                                                         |
| Лифты                       | Пассажирские лифты KONE 3 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. 5) и подземного (эт. -2) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Здание

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-139329208 от 14.07.2025 г., оцениваемое здание по состоянию на дату оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности (запись в реестре № 78:34:0414605:3040-78/011/2024-85 от 11.07.2024 г.).

Земельный участок

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-140019894 от 15.07.2025 г., оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности (запись в реестре № 78:34:0414605:15-78/011/2024-12 от 11.07.2024 г.).

Детальная информация в отношении данного земельного участка приведена в нижеследующей таблице.

ТАБЛИЦА 11

|                           |                                                             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Адрес земельного участка: | Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А |
| Площадь, кв. м:           | 3 500                                                       |
| Кадастровый номер:        | 78:34:0414605:15                                            |
| Категория:                | Земли населенных пунктов                                    |

|                                                      |                                                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Вид разрешенного использования:                      | Для размещения административно-управленческих и общественных объектов           |
| Кадастровая стоимость, руб.                          | 53 461 463,65                                                                   |
| Правообладатель:                                     | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»                          |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права: | Общая долевая собственность, № 78:34:0414605:15-78/011/2024-12 от 11.07.2024 г. |

Источник: данные Заказчика

Нижe представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

Участки

78:34:414605:15

Земельный участок 78:34:0414605:15

г.Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А

Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

78:34:0414605:15

Кадастровый квартал:

78:34:0414605

Адрес:

г.Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А

Площадь уточненная:

3 500 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

53 461 463,65 руб.

дата определения:

01.01.2022

дата утверждения:

-

дата внесения сведений:

18.01.2023

дата применения:

01.01.2023

Источник:  
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.983819887497496,30.23583517796685/18/@5w3tqw5ct?text=78%3A34%3A414605%3A15&type=1&nameTab&indexTab&opened=78%3A34%3A414605%3A15>

Оцениваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права общей долевой собственности в отношении оцениваемого здания и земельного участка.

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 13

|                                                                                                                                                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Общая площадь оцениваемого здания (согласно обмерам БТИ)                                                                                              | 18 379 кв. м   |
| Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам в соответствии с измерениями БТИ, без учета площади машиномест в подземном паркинге) | 11 095,6 кв. м |

Количество мест на подземной парковке

111 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

## 2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 095,6 кв.м, и по состоянию на дату оценки помещения площадью 9 331,7 кв.м были сданы в аренду (тогда как помещения площадью 1 763,9 кв.м оставались вакантными). Помимо этого, арендаторы занимали 53 машиноместа на подземной парковке (при этом 43 м/м на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

Информация по заключенным договорам аренды по состоянию на дату оценки представлена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 14

| №  | Арендатор | Площадь, кв.м (м/м) | Тип помещения | Дата начала договора | Дата окончания договора |
|----|-----------|---------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| 1  | Арендатор | 1 296,90            | Офис          | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 2  | Арендатор | 1 287,60            | Офис          | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 3  | Арендатор | 8,0                 | Офис          | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 4  | Арендатор | 15,4                | Технические   | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 5  | Арендатор | 60,0                | Технические   | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 6  | Арендатор | 307,4               | Офис          | 15.06.2019           | 14.05.2029              |
| 7  | Арендатор | 1 263,9             | Офис          | 15.06.2019           | 14.05.2029              |
| 8  | Арендатор | 1 269,9             | Офис          | 01.10.2019           | 30.09.2027              |
| 9  | Арендатор | 1 284,0             | Офис          | 01.10.2019           | 30.09.2027              |
| 10 | Арендатор | 460,5               | Офис          | 11.04.2019           | 10.04.2027              |
| 11 | Арендатор | 12,3                | Технические   | 11.04.2019           | 10.04.2027              |
| 12 | Арендатор | 455,4               | Офис          | 01.04.2024           | 31.05.2026              |
| 13 | Арендатор | 311,8               | Столовая      | 01.07.2024           | 30.06.2026              |
| 14 | Арендатор | 5,0                 | Офис          | 29.07.2024           | 14.05.2026              |
| 15 | Арендатор | 20,1                | Офис          | 28.11.2025           | 30.09.2026              |
| 16 | Арендатор | 1,0                 | Офис          | 13.01.2026           | 13.12.2026              |
| 17 | Арендатор | 1 272,5             | Офис          | 05.03.2026           | 06.03.2031              |
| 18 | Арендатор | 26                  | Парковка      | 15.05.2019           | 14.05.2029              |
| 19 | Арендатор | 9                   | Парковка      | 15.06.2019           | 14.05.2029              |
| 20 | Арендатор | 7                   | Парковка      | 11.04.2019           | 10.04.2027              |
| 21 | Арендатор | 7                   | Парковка      | 18.07.2025           | 30.09.2027              |
| 22 | Арендатор | 4                   | Парковка      | 05.03.2026           | 06.03.2031              |

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

По информации, предоставленной Заказчиком, помимо договоров аренды в отношении Объекта оценки по состоянию на дату оценки было заключено 7 договоров с телеком-провайдерами, которые обеспечивают

дополнительный доход в размере 366 554,13 руб. в год. Данные договора являются краткосрочными и автоматически пролонгируются.

### 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 15

|                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Физически возможные способы использования</b>    | Офисное / Подземный паркинг |
| <b>Правомочные способы использования</b>            | Офисное / Подземный паркинг |
| <b>Финансово осуществимые способы использования</b> | Офисное / Подземный паркинг |
| <b>Максимально эффективный способ использования</b> | Офисное / Подземный паркинг |

Объект оценки представляет собой БЦ класса А «Примиум», включающий офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части многофункционального комплекса), а также машиноместа (на различных уровнях подземного паркинга многофункционального комплекса). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений (а также 49 машиномест 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 бизнес-центра 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 оценки<sup>3</sup>

#### 4.1.1. Макроэкономика

ТАБЛИЦА 16

| ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ |                                                              |                                                        |            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|
|                     | Ключевая ставка ЦБ**                                         | Индекс потребительских цен*<br>на конец периода, % г/г | Рост ВВП** |
| 2025                | 17,5%<br>в среднем за год                                    | 5,6%                                                   | 1,0%       |
| Июнь 2026           | 14,25%<br>На конец периода 15,1%<br>в среднем за январь-июнь | 6,0%                                                   |            |
| 2026 П              | 14,5%<br>В среднем за год                                    | 6,2%                                                   | 0,6%       |

\*Росстат, ЦБ РФ.

\*\*Макроэкономический опрос Банка России, июль 2026 года

В I полугодии 2026 г. наблюдалось выраженное охлаждение экономической активности. ВВП за I квартал показал снижение до -0,2% в реальном выражении<sup>4</sup>. Компрессия коснулась большинства основных отраслей. По предварительным оценкам, реальный ВВП во II квартале вернется к положительной динамике.

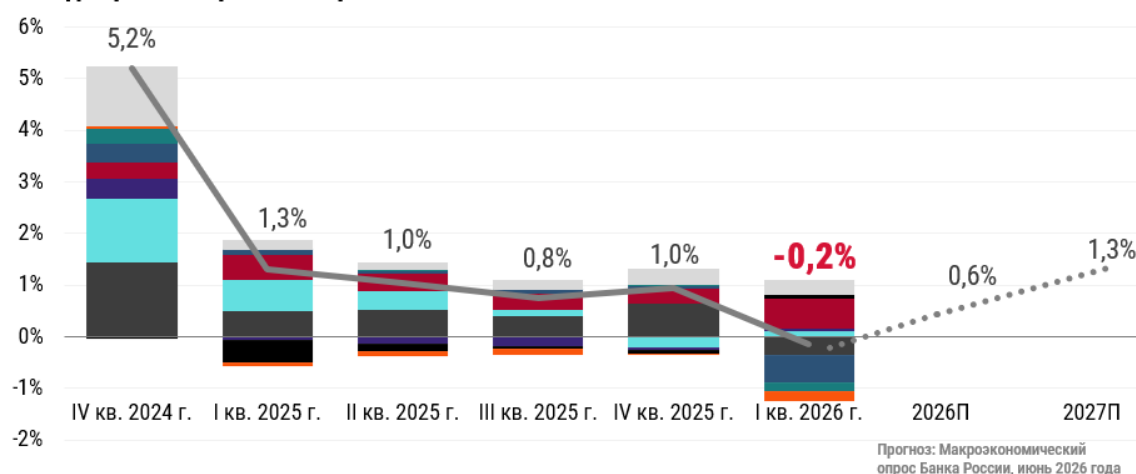
Увеличение расходов государственного бюджета РФ в I полугодии 2026 г. привело к пересмотру бюджетных параметров на конец года. Объем бюджетных расходов на 2026 г. увеличен на 1 трлн рублей в результате чего Минфину пришлось отказаться от достижения нулевого первичного структурного дефицита в текущем году. Таким образом, влияние бюджетного импульса на инфляционное давление усилилось.

В июне 2026 г. произошел резкий инфляционный всплеск, который нивелировал дефляционные факторы первой половины года. В результате годовая инфляция выросла до 6%, что выше значения на конец 2025 г. С учетом дополнительных проинфляционных факторов прогноз по ключевой ставке был увеличен до 14,5% в среднем за 2026 г.<sup>5</sup>, что предполагает замедление темпов снижения ставки регулятором.

<sup>3</sup> По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 2 кв. 2026 г.

<sup>4</sup> Точные оценки роста ВВП России за II кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом в III кв. 2026 г.

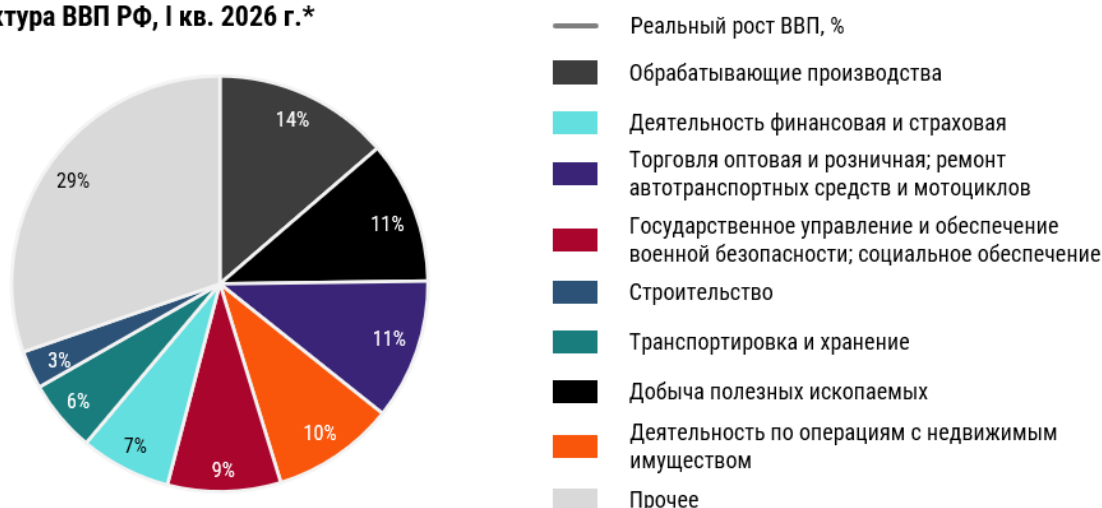
<sup>5</sup> Макроэкономический опрос Банка России, июль 2026 года.

**Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2026 гг.**

К середине 2026 года не зафиксировано резкого изменения динамики привлеченных и размещенных средств в банковском секторе. Несмотря на вывод средств со счетов населения в мае, за II кв. 2026 г. общий объем средств населения в банковской системе РФ вырос на 0,6 трлн руб. Корпоративный сегмент продолжил наращивать обязательства, главным образом за счет государственных компаний.

Курс доллара в первой половине 2026 года показал высокую волатильность с сохранением нисходящей динамики. Укрепление национальной валюты обеспечил рост цен на нефть в марте-апреле, связанный с кризисом в Ормузском проливе. Курс доллара на конец июня вырос до 77,8 рублей, что значительно ниже среднегодового значения в 92,2 рубля.

В целом, во II кв. 2026 г. экономические условия складывались более позитивно, чем в предыдущем квартале, на что повлияли дезинфляционные эффекты от денежно-кредитной политики и дополнительные нефтегазовые доходы. Однако дополнительные проинфляционные факторы июня вместе со смягчением бюджетной политики могут привести к замедлению траектории выхода на устойчивый рост экономики и пролонгации жестких денежно кредитных условий.

**Структура ВВП РФ, I кв. 2026 г.\***

\*Предварительные оценки роста ВВП России за II кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом в III кв. 2026 г.

**Экономический рост**

Начало 2026 года показало равномерное снижение экономической активности по всем сегментам экономики, исключая отрасли государственного спроса. Реальный рост внутреннего валового продукта (ВВП) опустился ниже нуля впервые с I кв. 2023 г., что связано с сокращенным количеством рабочих дней в I квартале и с сохраняющимися денежно-кредитными условиями в экономике.

По предварительным данным во II квартале 2026 г. рост ВВП в реальном выражении вернулся к положительной динамике. Однако прогнозные значения показателя на конец года по результатам макроэкономического опроса ЦБ снизились до 0,6% в результате замедления темпов снижения ключевой ставки.

ТАБЛИЦА 17

**Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в I кв. 2026 г. к аналогичному периоду прошлого года**

| Отрасль                                   | Реальный рост | Номинальный рост |
|-------------------------------------------|---------------|------------------|
| Деятельность финансовая и страховая       | 1%            | 33%              |
| Деятельность в области информации и связи | 5%            | 17%              |
| Добыча полезных ископаемых                | 0,4%          | -16%             |
| Строительство                             | -10%          | -1%              |

Источник: Росстат

**Дефицит бюджета увеличивается**

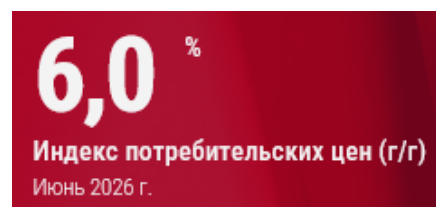
Проект бюджета на 2026 и плановый период 2027-2028 гг. был сбалансирован при нулевом первичном структурном дефиците, что декларирует беспрецедентно жесткую бюджетную политику. Однако исполнение бюджета за I полугодие 2026 г. показало рост дефицита, что привело к необходимости смягчения бюджетной политики и увеличения объема запланированных расходов.

**Вести из будущего**

В начале июля Минфин увеличил план по расходам бюджета на 2026 г. на 1 трлн рублей, что означает корректировку плана по достижению нулевого первичного дефицита в 2026 году. Это решение сужает пространство для смягчения денежно-кредитной политики и требует увеличения объема заимствований на внутреннем рынке.

**Инфляция**

На протяжении I полугодия 2026 г. наблюдалось постепенное снижение инфляционного давления, связанное с сезонными факторами, действием жесткой денежно-кредитной политики и внешним фоном. Тем не менее, резкий шок предложения моторного топлива, случившийся в июне, наряду с восстановлением потребительской активности и дополнительного бюджетного стимула требуют от Банка России пересмотра траектории движения ключевой ставки. Аналитики ЦБ ожидают возобновления роста цен (прогноз по инфляции 6,2% к концу года). А прогноз по ключевой ставке 14,5% в среднем за 2026 год предполагает не более одного снижения ставки до конца года при сохранении нисходящей траектории.

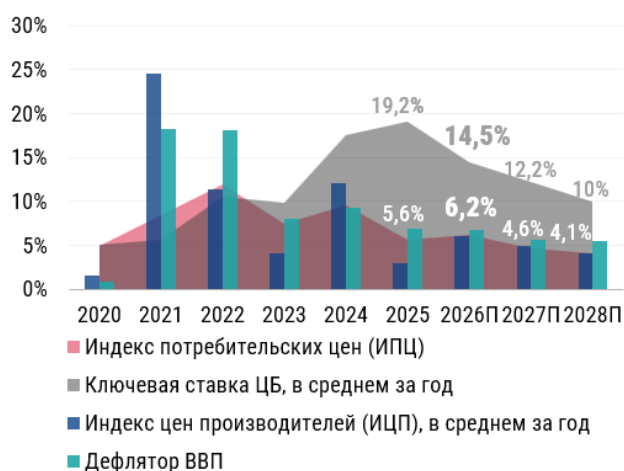


**Текущие инфляционные факторы****Проинфляционные**

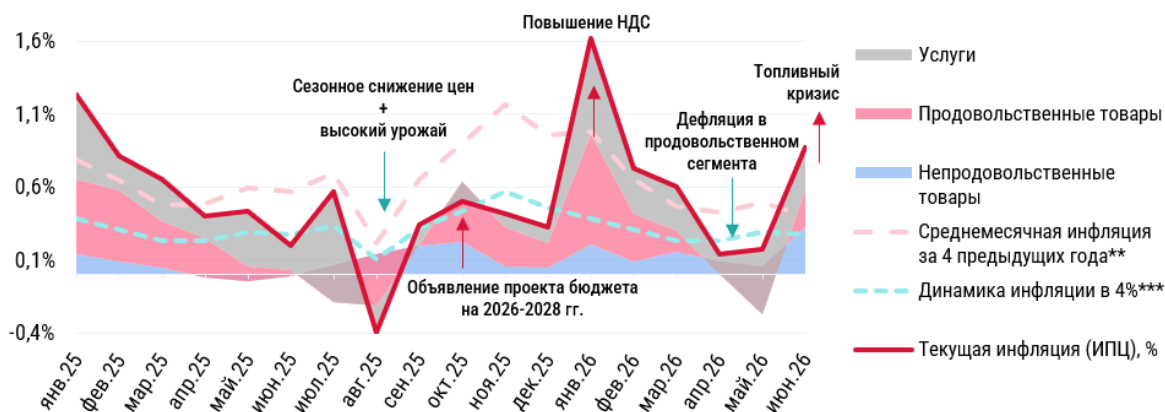
- + Увеличение бюджетного импульса
- + Турбулентность на топливном рынке
- + Восстановление потребительского спроса

**Дезинфляционные**

- Укрепление курса национальной валюты из-за изменения конъюнктуры на мировых товарных рынках и роста экспортной выручки
- Снижение напряженности на рынке труда

**Инфляционные индикаторы\*, % г/г**

\*За 2026-2028 гг. приведены данные прогнозов ЦБ и Минэкономразвития.

**Компоненты текущей инфляции, % к пред. месяцу**

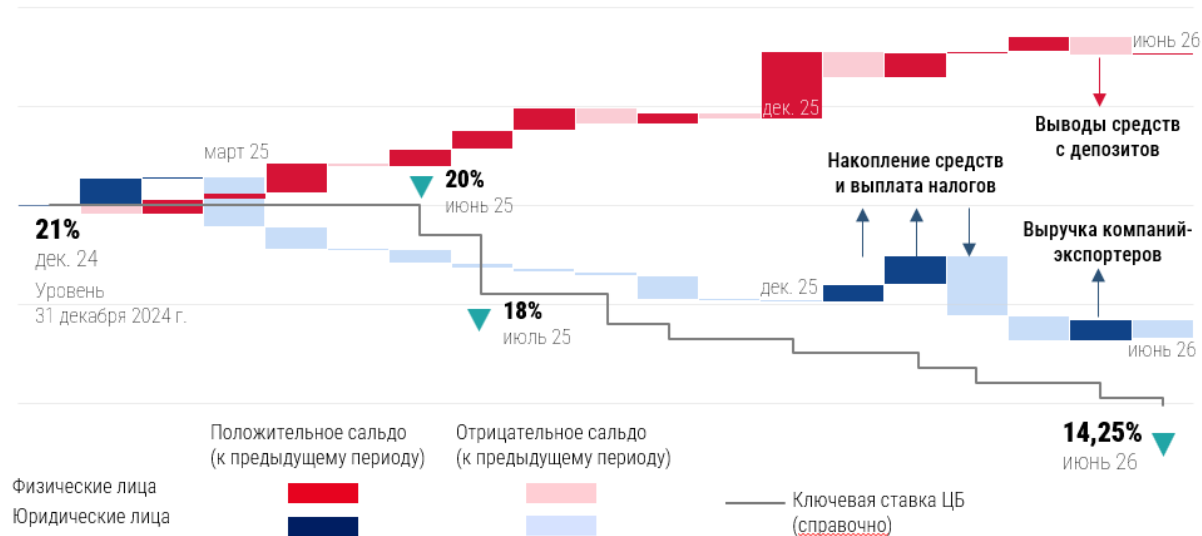
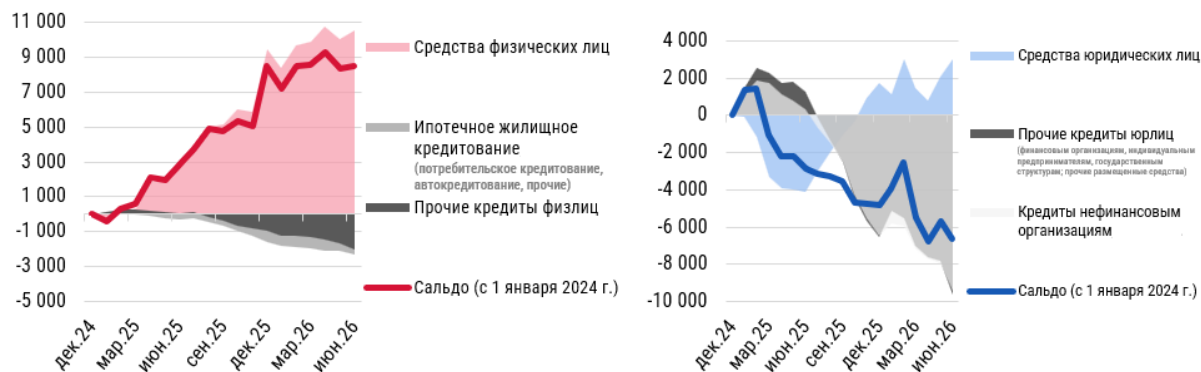
\*\*Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности.

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

**Банковский сектор**

К середине 2026 года не зафиксировано резкого изменения динамики привлеченных и размещенных средств в банковском секторе. Несмотря на вывод средств со счетов населения в мае, за II кв. 2026 г. общий объем средств населения в банковской системе РФ вырос на 0,6 трлн руб. и составил рекордные 68 трлн руб. Несмотря на рост кредитования физлиц, новые выдачи компенсировались погашениями, а суммарно кредитный портфель физлиц вырос на 3% с начала 2026 года.

Корпоративный кредитный портфель с середины в 2025 г. не прекращал роста, в том числе за счет кредитования крупных государственных компаний, а динамика средств на счетах юрлиц не показала выраженной тенденции в I полугодии 2026 г.

**Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ****Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г., млрд руб.****Курс рубля**

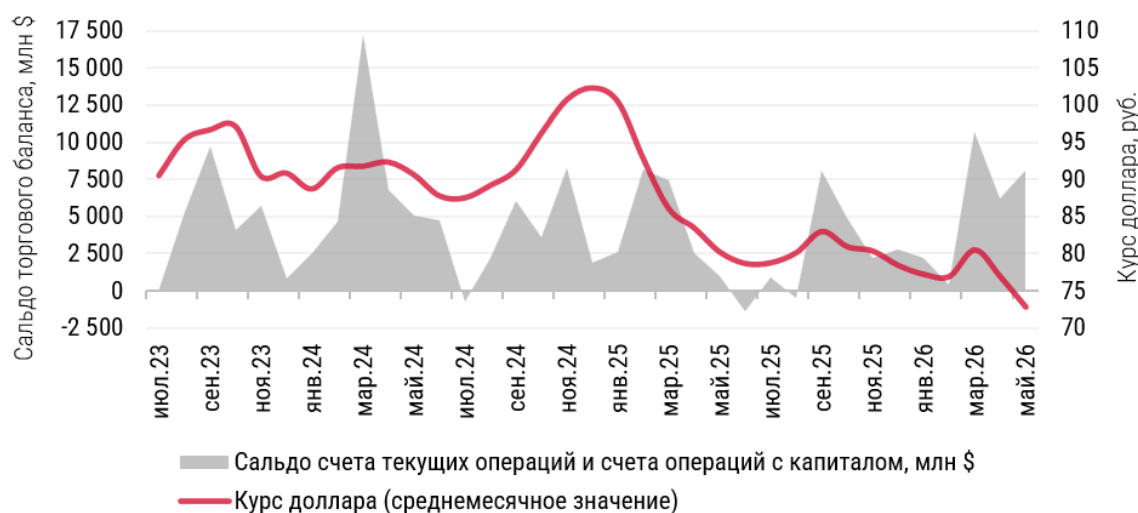
Курсовая динамика в первой половине 2026 года показала высокую волатильность с сохранением нисходящего тренда на фоне сдержанного внутреннего потребления и положительного сальдо внешней торговли. Укрепление национальной валюты обеспечил и рост цен на нефть в марте-апреле, связанный с кризисом в Ормузском проливе. Временным драйвером укрепления рубля стала приостановка бюджетного правила в марте-апреле. Курс доллара на конец июня составил 77,8 рублей, что значительно ниже среднегодового значения в 92,2 рубля.

### Отдельные компоненты покупки (продажи) валюты и драгметаллов на внутреннем рынке, млрд руб.



Источник: ЦБ РФ, МинЭк, Минфин

### Влияние внешней торговли на обменный курс



#### Дисклеймер:

На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже.

Начиная с 2026 г. Банк России начал публикацию данных по покупке и продаже валюты юрлицами, благодаря чему покрываются основные участники валютных торгов и отпадает необходимость использовать данные по продаже валютной выручки крупнейших экспортеров.

Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита (до 2025 г.) и инвестиций в разрешенные активы в предыдущие периоды.

\* Операции в рамках бюджетного правила представляют собой покупку (продажу) валюты при ценах на нефть выше (ниже) цены отсечения. Покупку (продажу) осуществляет ЦБ РФ в интересах Минфин РФ, пополняя (расходуя) средства ФНБ. Таким образом, сверхдоходы (недополученные доходы) бюджета компенсируются операциями со средствами ФНБ. В марте 2026 г. операции в рамках бюджетного правила приостановлены для уточнения новой цены отсечения (ПП РФ №327 от 27.03.2026). В мае действие бюджетного правила возобновилось (ПП РФ от 27.04.2026 № 478).

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

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.

## 4.1.2. Рынки капитала

### СУММА ИНВЕСТИЦИЙ\*

**286** <sup>\*\*</sup> млрд руб.

Январь—июнь 2026 г.

**+37%**

к январю—июню 2025 г.

**400+** <sup>\*\*\*</sup> млрд руб.

Прогноз на 2026 г.

\*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках

с применением экспертной оценки. Цель приобретения — инвестиции. Покупка объектов

с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

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

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

Итоговый объем инвестиций будет зависеть от закрытия крупных сделок, которые находятся в стадии реализации с 2025 года.

### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В I полугодии 2026 г. зафиксирован рост суммы инвестиций в коммерческую недвижимость благодаря 3 крупным портфельным сделкам (по одной в складском, офисном и торговом сегментах). Тенденция предыдущих периодов была скорректирована, но до конца года мы не ожидаем дальнейшего ускорения роста инвестиций, так как крупнейшие сделки стали результатом реализации отложенного объема маркетирующихся активов.

Инвестиционная активность сдерживается 2 факторами:

- Несмотря на снижение ключевой ставки, темпы смягчения денежно-кредитных условий замедляются, что негативно влияет на инвестиционные модели покупателей.
- Изменение индикаторов коммерческой недвижимости влияет на ценообразование активов, вызывая диссонанс с ожиданиями продавцов относительно стоимости актива.

Во второй половине 2026 года инвестиционная активность будет проявляться спорадически, чувствительно реагируя на внешние изменения. Несмотря на отсутствие предпосылок к полному восстановлению рынка, объем транзакций может превысить 400 млрд руб. к концу года.

### Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

**209** млрд руб.  $\xrightarrow{+37\%}$  **286** млрд руб.

Январь—июнь 2025 г.

Январь—июнь 2026 г.

### Доля 3-х крупнейших сделок в объеме инвестиций

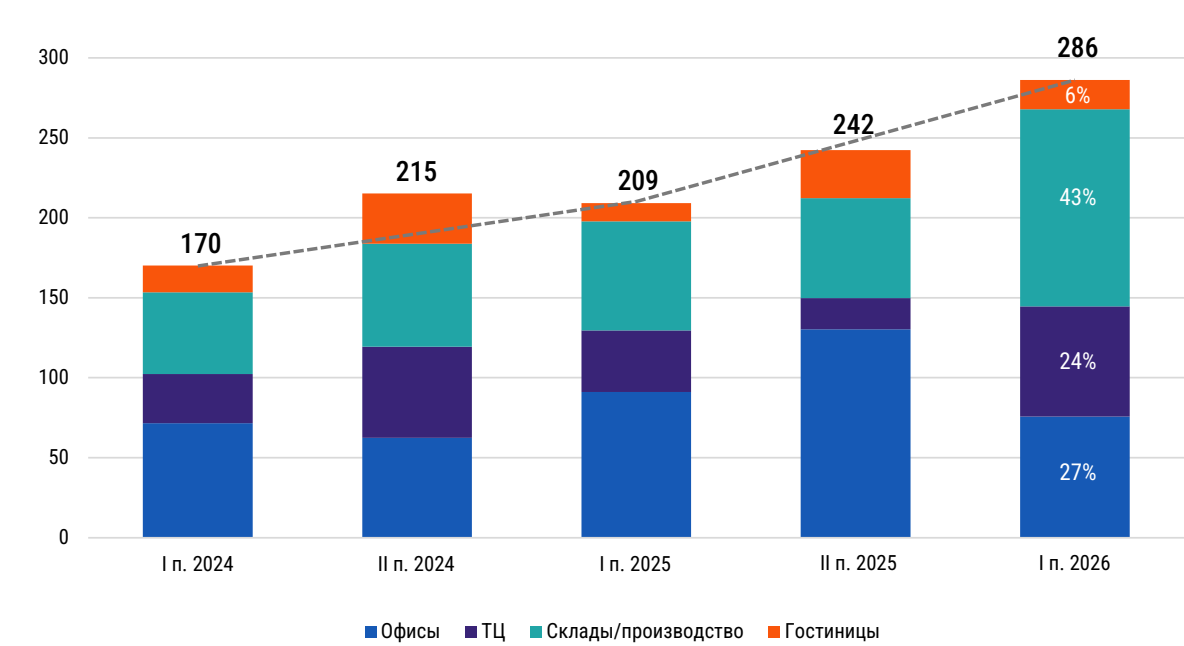
**46** %  $\xrightarrow{+29 \text{ п. п.}}$  **75** %

Январь—июнь 2025 г.

Январь—июнь 2026 г.

Источник: Commonwealth Partnership

**Структура инвестиционных сделок\* по сегментам, РФ, млрд руб.**



Источник: Отдел исследований СМWP

**СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Динамичная реакция индикаторов рынка коммерческой недвижимости на изменение спроса в экономике привела к замедлению активности на рынках капитала. При небольшом объеме сделок, заключающихся на рыночных условиях и без участия стрессовых факторов, ставки капитализации носят ориентировочный характер и могут применяться только в условиях стабильных финансовых условий на сторонах продавца, покупателя и объекта сделки. III квартал 2026 года будет определяющим для экономики и динамики ставок капитализации.

ТАБЛИЦА 18

|                                                     | 2023      | 2024      | 2025      | п1 2026   | 2026 прогноз |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», % |           |           |           |           |              |
| Офисная недвижимость                                | 10–11     | 10,5–11,5 | 10,5–11,5 | 10,5–11,5 | 10,5–11,5    |
| Торговая недвижимость                               | 10,5–11,5 | 11–12     | 11–12     | 11–12,5   | 11–12,5      |
| Складская недвижимость                              | 11–13     | 11,5–13,5 | 11,5–13,5 | 11,5–13,5 | 12–14        |

Источник: Nikoliers. Рынок инвестиций. Итоги 1 п. 2026 г.

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

Санкт-Петербург - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан в 1703 году. В 1714–1728 и 1732–1918 годах – столица Российского государства.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

Население Санкт-Петербурга составляет порядка 5,65 млн человек (по состоянию на 2025 г.).

Санкт-Петербург – самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек.

Город - центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1 439 км<sup>2</sup>, после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма.

#### **4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки представляет собой БЦ класса А «Примиум» и по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости. Он расположен в пределах границ города Санкт-Петербурга. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга.

#### 4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга<sup>6</sup>

##### Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

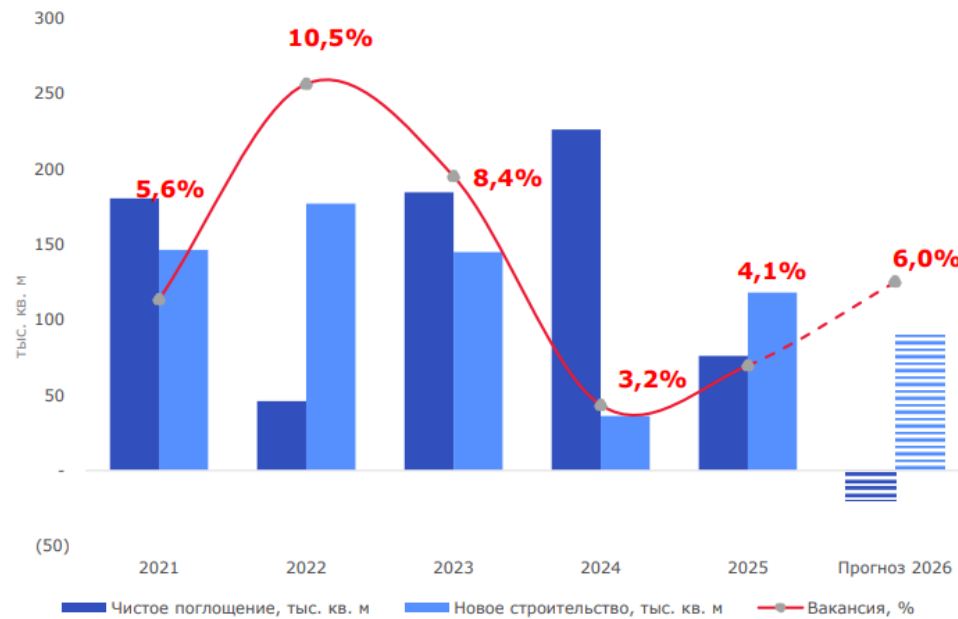
Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

|                                                | 2024  | 2025  | II квартал 2026 | Прогноз 2026  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-----------------|---------------|
| Общий объем предложения, тыс. кв. м            | 4 148 | 4 267 | 4 271           | 4 364         |
| Класс А                                        | 1 436 | 1 521 | 1 529           | 1 542         |
| Класс В                                        | 2 712 | 2 746 | 2 742           | 2 822         |
| Объем ввода, тыс. кв. м                        | 36,1  | 118   | 8               | 97            |
| Чистое поглощение за период, тыс. кв. м        | 227   | 76    | -33             | -20           |
| Доля вакантных площадей, %                     | 3,2   | 4,1   | 4,9             | 6,0 - 6,3     |
| Класс А                                        | 2,0   | 3,3   | 5,4             | 5,5 - 6,0     |
| Класс В                                        | 4,3   | 4,5   | 4,7             | 5,0 - 5,5     |
| Средневзвешенная ставка аренды*, руб/кв. м/мес |       |       |                 |               |
| Класс А                                        | 2 919 | 2 364 | 2 499           | 2 500 - 2 600 |
| Класс В                                        | 1 681 | 1 882 | 1 889           | 1 800 - 1 900 |

\*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

##### ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Источник: Nikoliers

Во втором квартале на офисном рынке Санкт-Петербурга не ввелось ни одного качественного объекта.

Петербургский офисный рынок долго существовал за счёт аренды, но сейчас всё чаще в экспозиции появляются площади «внарезку» от 25-50 кв. м на продажу. Основным источником такого предложения выступают бизнес-центры от жилых девелоперов.

Переход в офисный сегмент вызван:

- Условиями получения РНС и высокой нагрузкой по социальной инфраструктуре – поиск новых форматов для сохранения бизнес- активности.

<sup>6</sup> Источник: Nikoliers. Офисная недвижимость. Россия | Санкт-Петербург. 1 полугодие 2026 г.

- Офисные проекты требуют меньше сопутствующих вложений и позволяют застройщикам диверсифицировать риски.

Более половины от ожидаемого объема ввода 2026-2028 гг. – реконструкция.



Источник: Nikoliers

## СПРОС

Объем сделок в I полугодии составил 122 тыс. кв. м – в объем включены классические сделки аренды и продажи.

Спрос остается сдержанным, компании сокращают расходы – это закономерная фаза экономического цикла.

Собственники начинают закладывать дисконты и соглашаться на торг – рыночный механизм коррекции, который работает в условиях замедления рынка.

Охлаждение экономики не устраняет спрос:

В сделках аренды:

- 30% от объема сделок аренды приходится на диапазон 1–2 тыс. кв. м
- 26% на диапазон 2 – 5 тыс. кв. м

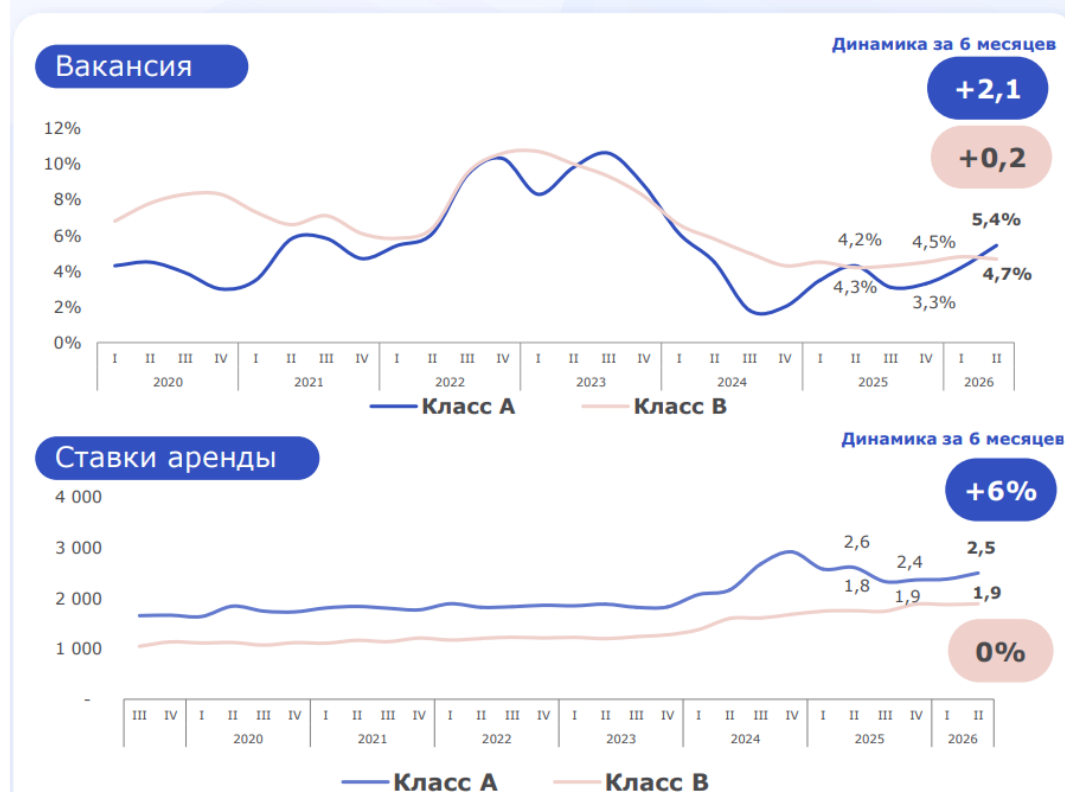
В структуре сделок купли-продажи основная доля приходится на три сделки по продаже зданий целиком площадью свыше 4 тыс. кв. м каждая.

## УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Эксперты фиксируют рост средних ставок, в основном вызванный высвобождением качественных блоков: по итогам полугодия объем чистого поглощения площадей по классу А составил -25 тыс. кв. м, что формирует техническое увеличение ставок за счет изменения структуры предложения. Бизнес оптимизирует непрофильные расходы, в том числе занимаемые площади.

В то же время на уровне отдельных лотов уже прослеживается реакция собственников на замедление деловой активности – они пересматривают ставки аренды по конкретным блокам, подстраиваясь под изменившуюся рыночную конъюнктуру.

## Графики динамики вакансии (%) и ставок аренды (тыс. руб./кв. м/мес) по кварталам



\* Представленные ставки аренды на странице включают эксплуатационные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

По итогам первого полугодия средняя ставка аренды офисной недвижимости в Санкт-Петербурге достигла 2 209 руб./кв. м в месяц, что на 7% выше показателя аналогичного периода 2025 года.

Вакансия на рынке продолжает расти: по итогам II квартала она составила 4,9% по всему рынку, что на 0,3 п.п. выше значения прошлого квартала и на 0,8 п.п. выше итогов 2025 года.

Неопределённость макроэкономической ситуации вынуждает компании ограничивать долгосрочное планирование, следствием чего становится увеличение объёма свободных площадей на рынке.

Портфель крупнейших собственников («Сенатор», «Теорема», «Адамант» и др.) включает 105 качественных офисных зданий.

Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в объектах класса А, принадлежащих ключевым профессиональным собственникам, превышает среднерыночный показатель по всему сегменту класса А.

Это обусловлено объективным отражением рыночных реалий и совокупностью факторов: более высоким стандартом управления эксплуатацией, улучшенными техническими характеристиками зданий, а также их концентрацией в наиболее ликвидных и престижных локациях.

Отдельно следует отметить подтверждение рыночного тренда – рост вакантности в сегменте качественных офисных помещений.

### ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга следует за общим экономическим трендом. Продолжится технический рост арендных ставок, который не отражает общую рыночную динамику

В текущих условиях наблюдается рост предложения офисных площадей при учете сдержанного ввода за полугодие и адаптацию арендных ставок к реальной покупательной способности и деловой активности арендаторов.

Это делает рынок всё более выраженным «рынком арендатора». В свою очередь, для компаний это уникальные возможности по сокращению затрат на размещение. На фоне коррекции ставок можно претендовать:

- На более выгодные условия аренды в качественных бизнес-центрах
- На лучшие условия от собственников (длительные льготные периоды, гибкие условия расторжения)

На рынке офисной недвижимости Петербурга наблюдается рост ставок, который формируется вследствие изменения структуры предложения.

При корректном like-to-like сравнении, если сопоставлять ставку на один и тот же блок в разные периоды, фактическое удорожание не фиксируется.

Этот технический рост служит скорее маркером стабилизации и подготовкой к будущему «оживлению» рынка.

Согласно прогнозам, начало восстановления деловой активности и полноценного спроса на офисные площади ожидается не ранее второго полугодия 2027 года.

#### 4.4.1. 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 объектов

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

ТАБЛИЦА 19

|                              | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                   |                          |                          |                        |                        |
| Название                     | МФК "Grand Capital"                                                                                         | н/д                                                                                                         | БЦ "Обводной Двор" (корпус К)                                                                               | н/д                                                                                                         |
| Цена, р.                     | 184 500 000 Р                                                                                               | 1 229 508 197 Р                                                                                             | 147 540 984 Р                                                                                               | 1 023 314 754 Р                                                                                             |
| Общая площадь, кв.м          | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Цена за 1 кв.м, р.           | 164 983 Р                                                                                                   | 163 004 Р                                                                                                   | 210 863 Р                                                                                                   | 147 541 Р                                                                                                   |
| Корректировки                |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Площадь                      | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Адрес                        | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, ул. Матроса Железняка, 57                                    | Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Синопская наб., 60-62                                       | Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Обводного Канала, 199-201К                       | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 68Д                         |
| Удалённость от центра города | 8                                                                                                           | 5                                                                                                           | 5                                                                                                           | 6                                                                                                           |
| Класс объекта                | В                                                                                                           | В                                                                                                           | А                                                                                                           | В                                                                                                           |
| Состояние                    | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Отделка                      | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        |
| Имущественные права          | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               |
| Статус                       | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Контактный телефон           | +7 981 950-42-76                                                                                            | +7 981 921-72-62                                                                                            | +7 981 950-18-75                                                                                            | +7 923 074-03-77                                                                                            |
| Источник                     | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/</a> |

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 163 004 – 210 863 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

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

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е):

ТАБЛИЦА 20

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

| <b>Элементы сравнения (ценообразующие факторы)</b>                           |                                   | <b>Влияние фактора на стоимость объекта</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>         | 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.                                                                                                                                                       |
| <b>Условия продажи</b>                                                       | 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.                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Условия рынка</b>                                                         | Время продажи                     | Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.                                                                                                     |
|                                                                              | Скидка к цене предложения         | Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.                                                                                                                                                                 |

|                           |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение объекта    | Адрес расположения                        | Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях. |
|                           | Метро, расстояние от метро (минут пешком) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                           | Расположение относительно красной линии   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Физические характеристики | Физические характеристики                 | С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                           | Этаж                                      | Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                           | Наличие отдельного входа                  | Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                           | Наличие витринных окон                    | Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                           | Наличие санузла                           | Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                           | Состояние                                 | Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                           | Высота потолка                            | Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                           | Наличие окон                              | Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                            |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Экономические характеристики                               | Наличие долгосрочных договоров аренды                   | Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. |
|                                                            | Эксплуатационные расходы на содержание объекта          | Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Использование и (или) зонирование                          | Наиболее эффективное использование                      | Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Наличие встроенного оборудования, мебели                | Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость    | Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Источник: Commonwealth Partnership

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

##### Офисная недвижимость

- По итогам 2 кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге составила 2 500 руб./кв.м/мес. и 1 890 руб./кв.м/мес. соответственно.
- Доля свободных офисных площадей составила 5,4% (для класса А) и 4,7% (для класса В).
- В 1 полугодии 2026 г. было введено порядка 8 тыс. кв.м новых офисных площадей.
- Чистое поглощение качественных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга составило -33 тыс. кв.м.

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

### **5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

#### **5.1.1. Методология оценки**

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

Согласно п. 4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.»

Согласно п.11 ФСО V «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.»

Согласно п. 24 ФСО V «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»

Согласно действующим российским стандартам оценки (п. 2 ФСО V) «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов... Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

#### **5.1.2. Проведение процедуры согласования**

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

### **5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки**

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

- специфику объекта оценки,
- цели оценки,
- вид стоимости,
- достаточность и достоверность исходной информации,
- допущения и ограничения оценки.

#### **Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения**

Помещения, составляющие Объект оценки, относятся к доходоприносящей недвижимости, сделки купли-продажи которой часто осуществляются в инвестиционных целях. По состоянию на дату оценки большая часть оцениваемых помещений была сдана в аренду сторонним арендаторам и приносит 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**

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 21

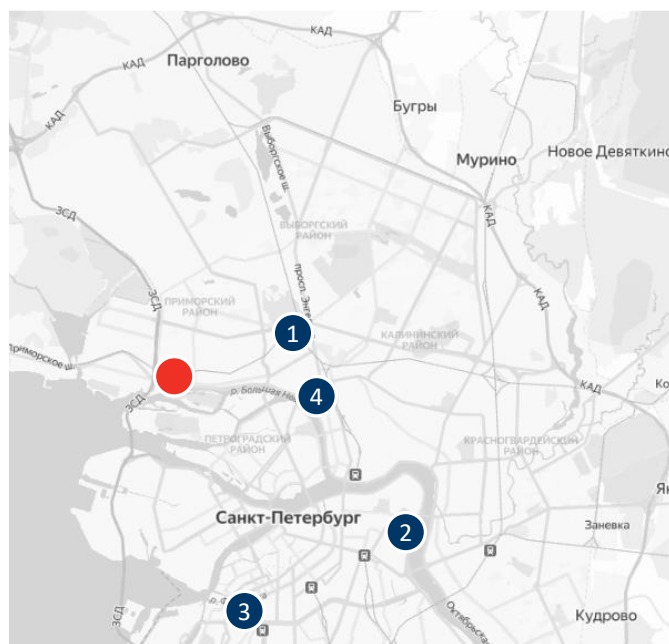
**Сравнительный Подход**

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                              | Объект оценки                                                                     | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                   |  |                            |                           |                          |                          |
| Название                     | БЦ "Приминум"                                                                     | МФК "Grand Capital"                                                                                         | н/д                                                                                                         | БЦ "Обводной Двор" (корпус К)                                                                               | н/д                                                                                                         |
| Цена, р.                     | -                                                                                 | 184 500 000 Р                                                                                               | 1 229 508 197 Р                                                                                             | 147 540 984 Р                                                                                               | 1 023 314 754 Р                                                                                             |
| Общая площадь, кв.м          | 18 379,0                                                                          | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Цена за 1 кв.м, р.           | -                                                                                 | 164 983 Р                                                                                                   | 163 004 Р                                                                                                   | 210 863 Р                                                                                                   | 147 541 Р                                                                                                   |
| Корректировки                |                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Площадь                      | 18 379,0                                                                          | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Адрес                        | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                           | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 57                                    | Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Синопская наб., 60-62                                       | Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатеринбургский, наб. Обводного Канала, 199-201К                      | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 68Д                         |
| Удаленность от центра города | 8                                                                                 | 8                                                                                                           | 5                                                                                                           | 5                                                                                                           | 6                                                                                                           |
| Класс объекта                | А                                                                                 | В                                                                                                           | В                                                                                                           | А                                                                                                           | В                                                                                                           |
| Состояние                    | Хорошее                                                                           | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Отделка                      | Есть                                                                              | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        |
| Имущественные права          | Собственность                                                                     | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               |
| Статус                       | -                                                                                 | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Контактный телефон           |                                                                                   | +7 981 950-42-76                                                                                            | +7 981 921-72-62                                                                                            | +7 981 950-18-75                                                                                            | +7 923 074-03-77                                                                                            |
| Источник                     | Клиент                                                                            | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/</a> |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

## КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

**Объект оценки (БЦ «Примиум»)**Офисные помещения  
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А**1 МФК «Grand Capital»**Офисные помещения  
Матроса Железняка ул., 57**2 Офисные помещения**Офисные помещения  
Синопская наб., 60-62**3 БЦ "Обводной Двор" (корпус К)**Офисные помещения  
Обводного Канала наб., 199-201К**4 Офисные помещения**Офисные помещения  
Большой Сампсониевский просп., 68Д**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 оценщика недвижимости - 2025<sup>7</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -24%, -9%, -28% и -9% 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. Санкт-Петербурге, 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 Данных, СРД-2025<sup>8</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере 0%, -20%, -20% и -13% соответственно.

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Стр. 325. Функция зависимости:  $y = 1,49x^{-0,1}$ .

<sup>8</sup> Справочник СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости:  $y = 1252,943 \cdot x^{-0,483}$

## Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2 и 4 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные здания класса В, тогда как Объект оценки представляет собой офисное здание класса А (т.е. он более высокого качества по сравнению с объектами-аналогами), поэтому в отношении цен продажи данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%<sup>9</sup>.

В свою очередь, Аналог 3, как и Объект оценки, относится к офисным помещениям класса А, поэтому в отношении цены данного аналога эта корректировка не применялась.

## Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние всех использованных аналогов, как и Объекта оценки, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому к ценам продажи этих аналогов данная корректировка не применялась.

## Отделка

На основе имеющейся у нас информации, все использованные объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов.

## Имущественные права

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

## Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025. К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении складской недвижимости была принята в размере -11,4%<sup>10</sup>.

## 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.

---

<sup>9</sup> Справочник ABN Group 2026, стр. 36

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

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г., стр.561.

ТАБЛИЦА 22

**Сравнительный Подход**

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                          | Объект оценки                                                                     | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                               |  |                            |                           |                          |                          |
| Название                                 | БЦ "Примум"                                                                       | МФК "Grand Capital"                                                                                         | н/д                                                                                                         | БЦ "Обводной Двор" (корпус К)                                                                               | н/д                                                                                                         |
| Цена, р.                                 | -                                                                                 | 184 500 000 Р                                                                                               | 1 229 508 197 Р                                                                                             | 147 540 984 Р                                                                                               | 1 023 314 754 Р                                                                                             |
| Общая площадь, кв.м                      | 18 379,0                                                                          | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Цена за 1 кв.м, р.                       | -                                                                                 | 164 983 Р                                                                                                   | 163 004 Р                                                                                                   | 210 863 Р                                                                                                   | 147 541 Р                                                                                                   |
| Корректировки                            |                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Площадь                                  | 18 379,0                                                                          | 1 118                                                                                                       | 7 543                                                                                                       | 700                                                                                                         | 6 936                                                                                                       |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | -24%                                                                                                        | -9%                                                                                                         | -28%                                                                                                        | -9%                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 124 699 Р                                                                                                   | 149 115 Р                                                                                                   | 152 076 Р                                                                                                   | 133 841 Р                                                                                                   |
| Адрес                                    | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                           | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 57                                    | Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Синопская наб., 60-62                                       | Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Обводного Канала, 199-201К                       | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 68Д                         |
| Удалённость от центра города             | 8                                                                                 | 8                                                                                                           | 5                                                                                                           | 5                                                                                                           | 6                                                                                                           |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | -20%                                                                                                        | -20%                                                                                                        | -13%                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 124 699 Р                                                                                                   | 118 831 Р                                                                                                   | 121 191 Р                                                                                                   | 116 478 Р                                                                                                   |
| Класс объекта                            | A                                                                                 | B                                                                                                           | B                                                                                                           | A                                                                                                           | B                                                                                                           |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | 11%                                                                                                         | 11%                                                                                                         | 0%                                                                                                          | 11%                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 138 415 Р                                                                                                   | 131 902 Р                                                                                                   | 121 191 Р                                                                                                   | 129 291 Р                                                                                                   |
| Состояние                                | Хорошее                                                                           | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 138 415 Р                                                                                                   | 131 902 Р                                                                                                   | 121 191 Р                                                                                                   | 129 291 Р                                                                                                   |
| Отделка                                  | Есть                                                                              | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 138 415 Р                                                                                                   | 131 902 Р                                                                                                   | 121 191 Р                                                                                                   | 129 291 Р                                                                                                   |
| Имущественные права                      | Собственность                                                                     | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 138 415 Р                                                                                                   | 131 902 Р                                                                                                   | 121 191 Р                                                                                                   | 129 291 Р                                                                                                   |
| Статус                                   | -                                                                                 | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Корректировка, %                         | -                                                                                 | -11,4%                                                                                                      | -11,4%                                                                                                      | -11,4%                                                                                                      | -11,4%                                                                                                      |
| Скорректированная стоимость, р.          | -                                                                                 | 122 636 Р                                                                                                   | 116 866 Р                                                                                                   | 107 375 Р                                                                                                   | 114 552 Р                                                                                                   |
| Контактный телефон                       |                                                                                   | +7 981 950-42-76                                                                                            | +7 981 921-72-62                                                                                            | +7 981 950-18-75                                                                                            | +7 923 074-03-77                                                                                            |
| Источник                                 | Клиент                                                                            | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/</a> |
| Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р. | 115 357 Р                                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Рыночная стоимость (округленно), р.      | 2 120 000 000 Р                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 2 120 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

**5.3. Доходный подход**

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 5 лет начиная с даты оценки (также модели включают прогнозы для 6-го, постпрогнозного, года, используемые для расчета терминальной стоимости).

Арендная площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 11 095,6 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 96 машиномест на подземной парковке (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест 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.

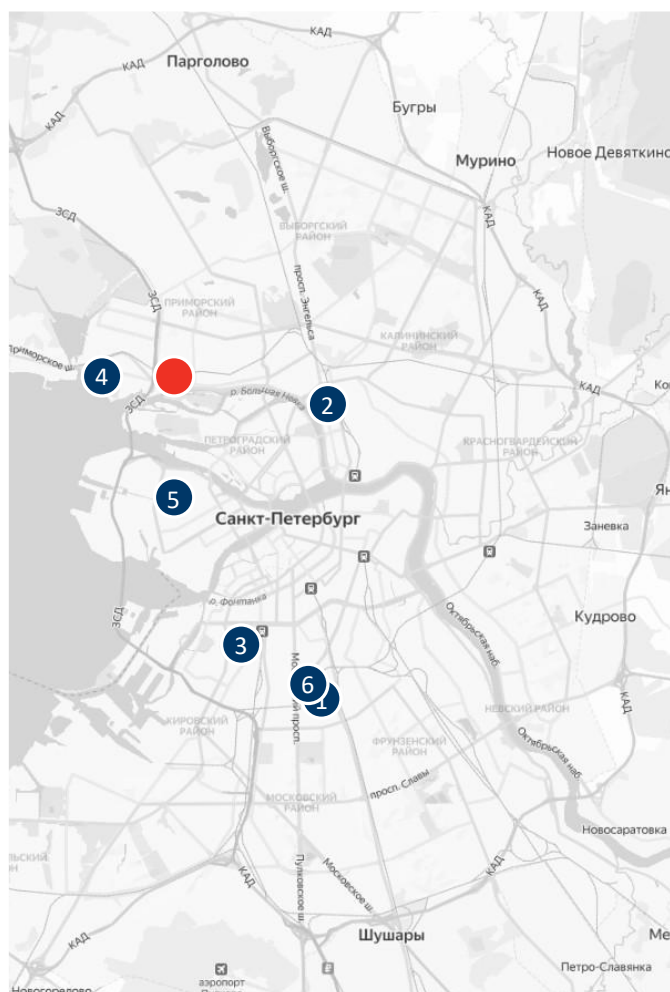
ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений  
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                     | Объект оценки                                           | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    | Аналог 6                                                                                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                          |                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Название                            | БЦ "Примим"                                             | БЦ "Собрание 2"                                                                                             | БЦ "Gregory's Palace"                                                                                       | БЦ "MG52"                                                                                                   | БЦ "Атлантик Сити"                                                                                          | БЦ "Сенатор на ул. Одревского, 24к1"                                                                        | БЦ "Атлас Сити (Корпус 1)"                                                                                  |
| Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год |                                                         | 24 893 Р                                                                                                    | 32 432 Р                                                                                                    | 28 525 Р                                                                                                    | 28 151 Р                                                                                                    | 22 623 Р                                                                                                    | 29 508 Р                                                                                                    |
| Арендная площадь, кв.м              | Блоки различной площади                                 | 6 136                                                                                                       | 3 700                                                                                                       | 3 123                                                                                                       | 868                                                                                                         | 819                                                                                                         | 565                                                                                                         |
| Эксплуатационные расходы            |                                                         | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Не включены                                                                                                 | Включены                                                                                                    |
| Корректировки                       |                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Статус                              |                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Площадь                             | Блоки различной площади                                 | 6 136                                                                                                       | 3 700                                                                                                       | 3 123                                                                                                       | 868                                                                                                         | 819                                                                                                         | 565                                                                                                         |
| Адрес                               | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А | Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорощинская ул., 4с2                                 | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сапфировое, Выборгская наб., 55к3                                          | Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Маршала Говорова, 52                                          | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Савушкина, 126                                                   | Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Остров Декабристов, ул. Одревского, 24К1                             | Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Московский просп., 120Ас1                              |
| Удаленность от центра города, км    | 8                                                       | 7                                                                                                           | 6                                                                                                           | 6                                                                                                           | 10                                                                                                          | 5                                                                                                           | 7                                                                                                           |
| Класс объекта                       | А                                                       | В                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           |
| Состояние                           | Хорошее                                                 | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Отделка                             | Есть                                                    | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        |
| Эксплуатационные расходы            |                                                         | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Не включены                                                                                                 | Включены                                                                                                    |
| Контакт                             |                                                         | +7 981 890-56-70                                                                                            | +7 981 885-64-09                                                                                            | +7 911 089-32-57                                                                                            | +7 981 115-86-17<br>+7 911 158-19-70                                                                        | +7 911 120-54-60                                                                                            | +7 981 885-64-09                                                                                            |
| Источник                            | Клиент                                                  | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/260948162/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/260948162/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330115736/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330115736/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/331763149/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/331763149/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330177378/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330177378/</a> |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

## КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

**Объект оценки (БЦ «Примиум»)**Офисные помещения  
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А**БЦ «Собрание 2»**1 Офисные помещения  
Новорощинская ул., 4с2**БЦ «Gregory's Palace»**2 Офисные помещения  
Выборгская наб., 55к3**БЦ "MG52"**3 Офисные помещения  
Маршала Говорова ул., 52**БЦ "Атлантик Сити"**4 Офисные помещения  
Савушкина ул., 126**БЦ "Сенатор на ул. Одоевского, 24к1"**5 Офисные помещения  
Одоевского ул., 24К1**БЦ "Атлас Сити" (Корпус 1)**6 Офисные помещения  
Московский просп., 120Ас1**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ****Статус аналога (поправка на торг)**

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025. К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -10,4%<sup>11</sup>.

**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

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для высококлассных офисов по Санкт-Петербургу, стр. 561

(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. Санкт-Петербурге, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из Сборника Рыночных Данных, СРД-2025<sup>12</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1–6 были применены корректировки в размере -4%, -9%, -9%, 8%, -15% и -4% соответственно.

#### **Класс объекта**

По имеющейся у нас информации, Аналоги 2 – 6, 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 1 представляет собой офисные помещения класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении арендной ставки этого аналога была применена повышающая корректировка в размере 11%<sup>13</sup>.

#### **Состояние**

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

#### **Отделка**

На основе имеющейся у нас информации, все использованные объекты-аналоги, как и оцениваемые офисные помещения, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам этих аналогов.

#### **Эксплуатационные расходы**

Для целей настоящего анализа нами была рассчитана арендная ставка, включающая эксплуатационные расходы. С учетом того, что у всех использованных нами объектов-аналогов арендная ставка уже включает эксплуатационные расходы, к арендным ставкам в отношении данных аналогов эта корректировка не применялась.

#### **Другое**

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

---

<sup>12</sup> СРД-2025, стр. 25. Функция зависимости:  $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$

<sup>13</sup> ABN\_Group 2026, стр. 36

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

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

Ниж представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                                                                         | Объект оценки                                                                     | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    | Аналог 6                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                                                                              |  |                            |                            |                            |                           |                          |                          |
| Название                                                                                | БЦ "Примул"                                                                       | БЦ "Собрание 2"                                                                                             | БЦ "Gregory's Palace"                                                                                       | БЦ "MG52"                                                                                                   | БЦ "Атлантик Сити"                                                                                          | БЦ "Сенатор на ул. Одоевского, 24к1"                                                                        | БЦ "Атлас Сити" (Корпус 1)                                                                                  |
| Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год                                                     | 24 893 Р                                                                          | 24 893 Р                                                                                                    | 32 432 Р                                                                                                    | 28 525 Р                                                                                                    | 28 151 Р                                                                                                    | 22 023 Р                                                                                                    | 29 508 Р                                                                                                    |
| Арендная площадь, кв.м                                                                  | Блоки различной площади                                                           | 6 136                                                                                                       | 3 700                                                                                                       | 3 123                                                                                                       | 868                                                                                                         | 819                                                                                                         | 565                                                                                                         |
| Эксплуатационные расходы                                                                |                                                                                   | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Не включены                                                                                                 | Включены                                                                                                    |
| Корректировки                                                                           |                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Статус                                                                                  |                                                                                   | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Корректировка, %                                                                        |                                                                                   | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      |
| Скорректированная стоимость, р.                                                         |                                                                                   | 22 304 Р                                                                                                    | 29 059 Р                                                                                                    | 25 558 Р                                                                                                    | 25 223 Р                                                                                                    | 20 270 Р                                                                                                    | 26 439 Р                                                                                                    |
| Площадь                                                                                 | Блоки различной площади                                                           | 6 136                                                                                                       | 3 700                                                                                                       | 3 123                                                                                                       | 868                                                                                                         | 819                                                                                                         | 565                                                                                                         |
| Корректировка, %                                                                        |                                                                                   | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                        | 0,0%                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость, р.                                                         |                                                                                   | 22 304 Р                                                                                                    | 29 059 Р                                                                                                    | 25 558 Р                                                                                                    | 25 223 Р                                                                                                    | 20 270 Р                                                                                                    | 26 439 Р                                                                                                    |
| Адрес                                                                                   | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                           | Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорожская ул., 4с2                                   | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 55к3                                      | Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Маршала Говорова, 52                                          | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Савушкина, 12б                                                   | Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Остров Декабристов, ул. Одоевского, 24к1                             | Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Московский просп., 120Ас1                              |
| Удаленность от центра города, км                                                        | 8                                                                                 | 7                                                                                                           | 6                                                                                                           | 6                                                                                                           | 10                                                                                                          | 5                                                                                                           | 7                                                                                                           |
| Корректировка, %                                                                        |                                                                                   | -4%                                                                                                         | -9%                                                                                                         | -9%                                                                                                         | 8%                                                                                                          | -15%                                                                                                        | -4%                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р.                                                         |                                                                                   | 21 320 Р                                                                                                    | 26 366 Р                                                                                                    | 23 190 Р                                                                                                    | 27 199 Р                                                                                                    | 17 293 Р                                                                                                    | 25 273 Р                                                                                                    |
| Класс объекта                                                                           | А                                                                                 | В                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           | А                                                                                                           |
| Статус                                                                                  | -                                                                                 | 11%                                                                                                         | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р.                                                         |                                                                                   | 23 665 Р                                                                                                    | 26 366 Р                                                                                                    | 23 190 Р                                                                                                    | 27 199 Р                                                                                                    | 17 293 Р                                                                                                    | 25 273 Р                                                                                                    |
| Состояние                                                                               | Хорошее                                                                           | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Статус                                                                                  | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Корректировка, %                                                                        | -                                                                                 | 23 665 Р                                                                                                    | 26 366 Р                                                                                                    | 23 190 Р                                                                                                    | 27 199 Р                                                                                                    | 17 293 Р                                                                                                    | 25 273 Р                                                                                                    |
| Отделка                                                                                 | Есть                                                                              | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        | Есть                                                                                                        |
| Статус                                                                                  | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Корректировка, %                                                                        | -                                                                                 | 23 665 Р                                                                                                    | 26 366 Р                                                                                                    | 23 190 Р                                                                                                    | 27 199 Р                                                                                                    | 17 293 Р                                                                                                    | 25 273 Р                                                                                                    |
| Эксплуатационные расходы                                                                |                                                                                   | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Не включены                                                                                                 | Включены                                                                                                    |
| Корректировка                                                                           | -                                                                                 | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 6 393 Р                                                                                                     | 0 Р                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р.                                                         | -                                                                                 | 23 665 Р                                                                                                    | 26 366 Р                                                                                                    | 23 190 Р                                                                                                    | 27 199 Р                                                                                                    | 23 686 Р                                                                                                    | 25 273 Р                                                                                                    |
| Контакт                                                                                 |                                                                                   | +7 981 890-56-70                                                                                            | +7 981 885-04-09                                                                                            | +7 911 089-32-57                                                                                            | +7 981 115-86-17<br>+7 911 158-19-70                                                                        | +7 911 120-54-60                                                                                            | +7 981 885-04-09                                                                                            |
| Источник                                                                                | Клиент                                                                            | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/260948162/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/260948162/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330115736/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330115736/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/331763149/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/331763149/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330177378/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330177378/</a> |
| Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.                                          | 24 896 Р                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС, включая эксплуатационные расходы) | 24 900 Р                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений (а также помещения торгового назначения, используемого в качестве столовой) нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 24 900 р./кв.м в год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

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 25

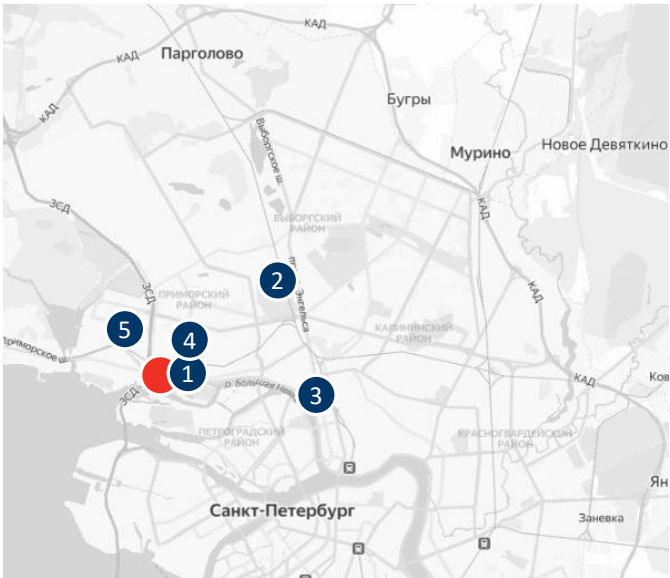
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                              | Объект оценки                                           | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                                   |                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Название                                     | БЦ "Примиум"                                            | ЖК "Лайф Приморский"                                                                                        | ЖК "Шведская Крона"                                                                                         | ЖК "Притяжение"                                                                                             | ЖК "ArtLine"                                                                                                | ЖК "Легенда Яхтенной 24"                                                                                    |
| Площадь м/м в кв.м                           |                                                         | 14,0                                                                                                        | 23,0                                                                                                        | 15,5                                                                                                        | 17,0                                                                                                        | 15,0                                                                                                        |
| Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС) | -                                                       | 7 000 Р                                                                                                     | 12 000 Р                                                                                                    | 13 000 Р                                                                                                    | 10 000 Р                                                                                                    | 10 000 Р                                                                                                    |
| Арендная ставка, р за м/м в год              | -                                                       | 84 000 Р                                                                                                    | 144 000 Р                                                                                                   | 156 000 Р                                                                                                   | 120 000 Р                                                                                                   | 120 000 Р                                                                                                   |
| Эксплуатационные расходы                     | -                                                       | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    |
| Количество м/м                               |                                                         | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           |
| Корректировки                                |                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Статус                                       | -                                                       | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Количество м/м                               | 111                                                     | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           |
| Адрес                                        | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1                                              | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Фермское ш., 12Б                                   | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, ул. Александра Матросова, 3                                | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, дор. Торфяная, 17к1                                          | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Яхтенная ул., 24к2                                                   |
| Удаленность от центра, км                    | 8                                                       | 8                                                                                                           | 10                                                                                                          | 6                                                                                                           | 9                                                                                                           | 11                                                                                                          |
| Тип объекта                                  | Парковочные места на надземной 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                                      |                                                         | +7 933 937-43-75                                                                                            | +7 989 357-67-58                                                                                            | +7 989 344-04-27                                                                                            | +7 911 841-05-10                                                                                            | +7 981 194-37-03                                                                                            |
| Источник                                     | Клиент                                                  | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330544317/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330544317/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/323410344/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/323410344/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/329058242/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/329058242/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/292818101/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/292818101/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133286/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133286/</a> |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



|   |                                                                                                     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ● | <b>Объект оценки (БЦ «Примиум»)</b><br>Подземная парковка<br>Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А |
| 1 | <b>ЖК «Лайф Приморский»</b><br>Подземная парковка<br>Приморский просп., 52К1                        |
| 2 | <b>ЖК «Шведская Крона»</b><br>Подземная парковка<br>Фермское ш., 12Б                                |
| 3 | <b>ЖК "Притяжение"</b><br>Подземная парковка<br>Александра Матросова ул., 3                         |
| 4 | <b>ЖК "ArtLine"</b><br>Подземная парковка<br>Торфяная дор., 17к1                                    |
| 5 | <b>ЖК «Шведская Крона»</b><br>Подземная парковка<br>Фермское ш., 12Б                                |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025. К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -10,4%<sup>14</sup>.

#### **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. Санкт-Петербурге, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из Сборника Рыночных Данных, СРД-2025<sup>15</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-5 были применены корректировки в размере 0%, 8%, -9%, 4% и 11% 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 настоящего анализа нами была рассчитана арендная ставка, включающая эксплуатационные расходы. С учетом того, что у всех использованных нами объектов-аналогов арендная ставка уже включает эксплуатационные расходы, к арендным ставкам в отношении данных аналогов эта корректировка не применялась.

#### **Другое**

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

---

<sup>14</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для высококлассных офисов по Санкт-Петербургу, стр. 561

<sup>15</sup> СРД-2025, стр 25. Функция зависимости:  $y = 97,043x^{\wedge} - 0,338$

ТАБЛИЦА 26

**Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки**

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                              | Объект оценки                                                                     | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фотография</b>                            |  |                            |                            |                           |                          |                          |
| Название                                     | БЦ "Примим"                                                                       | ЖК "Лайф Приморский"                                                                                        | ЖК "Шведская Крона"                                                                                         | ЖК "Притяжение"                                                                                             | ЖК "ArtLine"                                                                                                | ЖК "Легенда Яхтенной 24"                                                                                    |
| Площадь м/м в кв.м                           | -                                                                                 | 14,0                                                                                                        | 23,0                                                                                                        | 15,5                                                                                                        | 17,0                                                                                                        | 15,0                                                                                                        |
| Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС) | -                                                                                 | 7 000 Р                                                                                                     | 12 000 Р                                                                                                    | 13 000 Р                                                                                                    | 10 000 Р                                                                                                    | 10 000 Р                                                                                                    |
| Арендная ставка, р за м/м в год              | -                                                                                 | 84 000 Р                                                                                                    | 144 000 Р                                                                                                   | 156 000 Р                                                                                                   | 120 000 Р                                                                                                   | 120 000 Р                                                                                                   |
| Эксплуатационные расходы                     | -                                                                                 | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    |
| Количество м/м                               | -                                                                                 | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           |
| <b>Корректировки</b>                         |                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Статус                                       | -                                                                                 | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Корректировка, %                             | -                                                                                 | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      | -10,4%                                                                                                      |
| Скорректированная арендная ставка, р.        | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 129 024 Р                                                                                                   | 139 776 Р                                                                                                   | 107 520 Р                                                                                                   | 107 520 Р                                                                                                   |
| Количество м/м                               | 111                                                                               | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           |
| Корректировка, %                             | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная арендная ставка, р.        | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 129 024 Р                                                                                                   | 139 776 Р                                                                                                   | 107 520 Р                                                                                                   | 107 520 Р                                                                                                   |
| Адрес                                        | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                           | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1                                              | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Фермское ш., 12Б                                   | Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, ул. Александра Матросова, 3                                | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, дор. Торфяная, 17к1                                          | Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Яхтенная ул., 24к2                                                   |
| Удаленность от центра, км                    | 8                                                                                 | 8                                                                                                           | 10                                                                                                          | 6                                                                                                           | 9                                                                                                           | 11                                                                                                          |
| Корректировка, %                             | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 8%                                                                                                          | -9%                                                                                                         | 4%                                                                                                          | 11%                                                                                                         |
| Скорректированная арендная ставка, р.        | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 139 132 Р                                                                                                   | 126 825 Р                                                                                                   | 111 887 Р                                                                                                   | 119 739 Р                                                                                                   |
| Тип объекта                                  | Парковочные места на надземной 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.        | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 139 132 Р                                                                                                   | 126 825 Р                                                                                                   | 111 887 Р                                                                                                   | 119 739 Р                                                                                                   |
| Состояние                                    | Хорошее                                                                           | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     | Хорошее                                                                                                     |
| Корректировка, %                             | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная арендная ставка, р.        | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 139 132 Р                                                                                                   | 126 825 Р                                                                                                   | 111 887 Р                                                                                                   | 119 739 Р                                                                                                   |
| Эксплуатационные расходы                     | -                                                                                 | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    | Включены                                                                                                    |
| Корректировка                                | -                                                                                 | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         | 0 Р                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р.              | -                                                                                 | 75 264 Р                                                                                                    | 139 132 Р                                                                                                   | 126 825 Р                                                                                                   | 111 887 Р                                                                                                   | 119 739 Р                                                                                                   |
| Контакт                                      | -                                                                                 | +7 933 937-43-75                                                                                            | +7 989 357-67-58                                                                                            | +7 989 344-04-27                                                                                            | +7 911 841-05-10                                                                                            | +7 981 194-37-03                                                                                            |
| Источник                                     | Клиент                                                                            | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/330544317/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/330544317/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/323410344/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/323410344/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/329058242/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/329058242/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/292816101/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/292816101/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133266/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133266/</a> |
| Средняя арендная ставка, р. за м/м в год     | 114 569 Р                                                                         |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Арендная ставка (округленно)                 | 115 000 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 115 000 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

В свою очередь, в отношении технических помещений в здании в качестве рыночной арендной ставки была использована фактическая средневзвешенная ставка (рассчитанная на основании заключенных договоров) – по состоянию на дату оценки она составляла 13 565 р./кв.м/год (без учета НДС и 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 России<sup>16</sup>), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 27

| Период                        | 2026  | 2027  | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Прогноз роста рыночной ставки | 6,05% | 4,75% | 4%   | 4%   | 4%   |

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

<sup>16</sup> [https://www.cbr.ru/Content/Document/File/194258/forecast\\_260724.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/194258/forecast_260724.pdf)

### Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 095,6 кв.м, и по состоянию на дату оценки помещения площадью 9 331,7 кв.м были сданы в аренду (тогда как помещения площадью 1 763,9 оставались вакантными, что составляет 15,9% арендопригодных офисных площадей). Помимо этого, арендаторы занимали 53 машиноместа на подземной парковке (при этом 43 м/м на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

Для целей оценки было сделано допущение о том, что вакантные офисные помещения будут сданы в аренду в течение 3 месяцев после даты оценки, а свободные машиноместа будут сданы в аренду в течение 6 месяцев после даты оценки.

### Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов, который, согласно предоставленной нам информации, по состоянию на дату оценки в годовом выражении составляет 74 247 570 р. (без учета НДС, налога на имущество, амортизации и коммунальных расходов).

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

Для целей оценки Заказчик предоставил нам информацию о следующих размерах кадастровых стоимостей по состоянию на дату оценки:

ТАБЛИЦА 28

| Объект                                               | Кадастровая стоимость, р. |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Кадастровая стоимость оцениваемого здания            | 1 417 255 474             |
| Кадастровая стоимость земельного участка под зданием | 53 461 464                |

Источник: данные, предоставленные заказчиком

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 и текущий ремонт объекта не требуются. Данная информация была отражена в наших расчетах.

### 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 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 4,71%<sup>17</sup>.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 3,90%<sup>18</sup>.

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 2,5%.

Для Объекта оценки премия за риск управления ( $r_m$ ) определена на уровне 2,5%, 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,

$T$  - 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

<sup>17</sup> <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 18.08.2026 г.)

<sup>18</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,27%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 16,0%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 29

| Расчет ставки дисконтирования        | Значение |
|--------------------------------------|----------|
| Безрисковая ставка доходности        | 4,71%    |
| Премия за страновой риск             | 3,90%    |
| Премия за инвестирование             | 2,50%    |
| Премия за риск управления            | 2,50%    |
| Период экспозиции                    | 6        |
| Премия за низкую ликвидность         | 2,27%    |
| 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 международных агентств недвижимости на российском рынке, приведенного ниже:

| Источник                                 | Значение ставок капитализации для офисов класса А в Санкт-Петербурге |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IBC Real Estate (обзор за 2 кв. 2026 г.) | 11,25 - 12,75%                                                       |
| Nikoliers (обзор за 2 кв. 2026 г.)       | 10,50 - 11,50%                                                       |

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 10,5% - 12,75%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 10,75%.

### Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 1 730 000 000 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

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 30

| Подход               | Результат, рублей (без учета НДС) |
|----------------------|-----------------------------------|
| Сравнительный подход | 2 120 000 000 р.                  |
| Доходный подход      | 1 730 000 000 р.                  |
| Затратный подход     | Не применялся                     |

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

стоимость, определенная сравнительным подходом – 50%;

стоимость, определенная доходным подходом – 50%.

### Вывод:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 925 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 104 739 р. за кв. м общей площади и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 27.08.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 925 000 000 руб.

***(Один миллиард девятьсот двадцать пять миллионов) рублей***

или

104 739 руб. / кв. м общей площади

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.

## 8. ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, мы произвели разбивку рассчитанной совокупной справедливой стоимости Объекта оценки на стоимость здания оцениваемого multifunctional комплекса и стоимость соответствующего земельного участка под данным зданием.

Для этих целей нами была рассчитана стоимость анализируемого земельного участка площадью 3 500 кв.м, на котором расположен оцениваемый multifunctional комплекс, 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 31

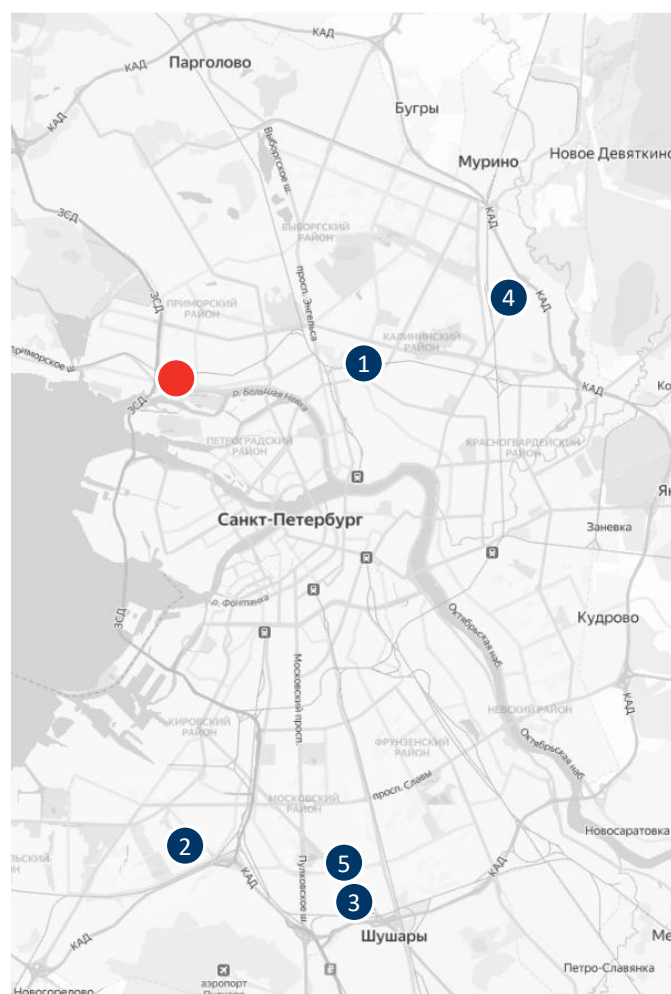
### Анализ справедливой стоимости земельного участка

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                              | Объект оценки                                                                       | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                   |  |                          |                          |                         |                        |                        |
| Цена, р.                     | -                                                                                   | 45 000 000 Р                                                                                                | 128 000 000 Р                                                                                               | 169 000 000 Р                                                                                               | 130 000 000 Р                                                                                               | 105 000 000 Р                                                                                               |
| Общая площадь, кв.м          | 3 500,00                                                                            | 1 000,0                                                                                                     | 3 436,0                                                                                                     | 7 666,0                                                                                                     | 5 912,0                                                                                                     | 4 706,0                                                                                                     |
| Цена за 1 кв.м               | -                                                                                   | 45 000 Р                                                                                                    | 37 253 Р                                                                                                    | 22 045 Р                                                                                                    | 21 989 Р                                                                                                    | 22 312 Р                                                                                                    |
| Корректировки                |                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Общая площадь, кв.м          | 3 500,0                                                                             | 1 000,0                                                                                                     | 3 436,0                                                                                                     | 7 666,0                                                                                                     | 5 912,0                                                                                                     | 4 706,0                                                                                                     |
| Адрес                        | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                             | Санкт-Петербург, р-н Калининский, Пискаревка, Политехническая ул.                                           | Санкт-Петербург, р-н Кировский, Дачное, ул. Таниста Хрустидного, 10                                         | Санкт-Петербург, р-н Московский, Звездное, проезд Дизельный, 4                                              | Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полострово, Пискаревский просп., 144Р                               | Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, Московское ш.                                                 |
| Удаленность от центра города | 8                                                                                   | 9                                                                                                           | 13                                                                                                          | 15                                                                                                          | 14                                                                                                          | 14                                                                                                          |
| Подъезд                      | Асфальтированная дорога                                                             | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     |
| ВРИ                          | для размещения административно-управленческих и общественных объектов               | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     |
| Категория земель             | Земли населенных пунктов                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                    |
| Коммуникации                 | Вдоль границы                                                                       | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               |
| Имущественные права          | Собственность                                                                       | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               |
| Статус                       | -                                                                                   | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         | Текущее предложение                                                                                         |
| Контакт                      |                                                                                     | +7 911 277-01-42                                                                                            | +7 911 277-01-42                                                                                            | +7 981 701-45-87                                                                                            | +7 981 792-51-20                                                                                            | +7 981 732-01-48                                                                                            |
| Источник                     | Клиент                                                                              | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/330936625/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/330936625/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/332150458/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/332150458/</a> |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

## КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

|   |                                                                               |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| ● | Объект оценки (ЗУ под БЦ «Примиум»)<br>Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А |
| 1 | Земельный участок<br>Пискаревка, Политехническая ул.                          |
| 2 | Земельный участок<br>Танкиста Хрустицкого ул., 10                             |
| 3 | Земельный участок<br>Дизельный проезд, 4                                      |
| 4 | Земельный участок<br>Пискаревский просп., 144Р                                |
| 5 | Земельный участок<br>Московское ш.                                            |

## 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 участка<sup>19</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -33%, -1%, 29%, 18% и 10% 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).

<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Земельные участки, Часть 2. Стр. 153. Функция зависимости:  $y = 2,84 \cdot x^{-0,32}$ .

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Санкт-Петербурге, 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 Справочника оценщика недвижимости-2025<sup>20</sup>.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере 2%, 7%, 9%, 8% и 8% 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, все объекты-аналоги, как и анализируемый земельный участок, 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 всех объектов-аналогов, как и в отношении оцениваемого земельного участка, оформлено право 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 ДАННЫХ, СРД-2025, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Санкт-Петербурге была принята в размере -11,5%<sup>21</sup>.

#### **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.

---

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Земельные участки, Часть 1. Стр. 197. Функция зависимости:  $y = x^{-0,14}$ .

<sup>21</sup> СРД-2025, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, стр. 21

ТАБЛИЦА 32

## Анализ справедливой стоимости земельного участка

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

|                                             | Объект оценки                                                                     | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    | Аналог 5                                                                                                    |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотография                                  |  |                            |                            |                           |                          |                          |
| Цена, р.                                    | -                                                                                 | 45 000 000 Р                                                                                                | 128 000 000 Р                                                                                               | 169 000 000 Р                                                                                               | 130 000 000 Р                                                                                               | 105 000 000 Р                                                                                               |
| Общая площадь, кв.м                         | 3 500,00                                                                          | 1 000,0                                                                                                     | 3 436,0                                                                                                     | 7 666,0                                                                                                     | 5 912,0                                                                                                     | 4 706,0                                                                                                     |
| Цена за 1 кв.м                              | -                                                                                 | 45 000 Р                                                                                                    | 37 253 Р                                                                                                    | 22 045 Р                                                                                                    | 21 989 Р                                                                                                    | 22 312 Р                                                                                                    |
| Корректировки                               |                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Общая площадь, кв.м                         | 3 500,0                                                                           | 1 000,0                                                                                                     | 3 436,0                                                                                                     | 7 666,0                                                                                                     | 5 912,0                                                                                                     | 4 706,0                                                                                                     |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | -33%                                                                                                        | -1%                                                                                                         | 29%                                                                                                         | 18%                                                                                                         | 10%                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 138 Р                                                                                                    | 37 033 Р                                                                                                    | 28 332 Р                                                                                                    | 26 005 Р                                                                                                    | 24 529 Р                                                                                                    |
| Адрес                                       | Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А                           | Санкт-Петербург, р-н Казанский, Пискарева, Политехническая ул.                                              | Санкт-Петербург, р-н Кировский, Дачное, ул. Таниста Хрустцкого, 10                                          | Санкт-Петербург, р-н Московский, Звездное, проезд Дювальский, 4                                             | Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полосово, Пискаревский просп., 144Р                                 | Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, Московское ш.                                                 |
| Удалённость от центра города                | 8                                                                                 | 9                                                                                                           | 13                                                                                                          | 15                                                                                                          | 14                                                                                                          | 14                                                                                                          |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | 2%                                                                                                          | 7%                                                                                                          | 9%                                                                                                          | 8%                                                                                                          | 8%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 639 Р                                                                                                    | 39 638 Р                                                                                                    | 30 938 Р                                                                                                    | 28 125 Р                                                                                                    | 26 528 Р                                                                                                    |
| Подъезд                                     | Асфальтированная дорога                                                           | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     | Асфальтированная дорога                                                                                     |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 639 Р                                                                                                    | 39 638 Р                                                                                                    | 30 938 Р                                                                                                    | 28 125 Р                                                                                                    | 26 528 Р                                                                                                    |
| ВРИ                                         | для размещения административно-управленческих и общественных объектов             | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     | коммерческое назначение                                                                                     |
| Категория земель                            | Земли населённых пунктов                                                          | Земли населённых пунктов                                                                                    | Земли населённых пунктов                                                                                    | Земли населённых пунктов                                                                                    | Земли населённых пунктов                                                                                    | Земли населённых пунктов                                                                                    |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 639 Р                                                                                                    | 39 638 Р                                                                                                    | 30 938 Р                                                                                                    | 28 125 Р                                                                                                    | 26 528 Р                                                                                                    |
| Коммуникации                                | Вдоль границы                                                                     | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               | Вдоль границы                                                                                               |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 639 Р                                                                                                    | 39 638 Р                                                                                                    | 30 938 Р                                                                                                    | 28 125 Р                                                                                                    | 26 528 Р                                                                                                    |
| Имущественные права                         | Собственность                                                                     | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               | Собственность                                                                                               |
| Корректировка, %                            | -                                                                                 | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          | 0%                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость, р./кв.м        | -                                                                                 | 30 639 Р                                                                                                    | 39 638 Р                                                                                                    | 30 938 Р                                                                                                    | 28 125 Р                                                                                                    | 26 528 Р                                                                                                    |
| 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./кв.м        | -                                                                                 | 27 115 Р                                                                                                    | 35 080 Р                                                                                                    | 27 381 Р                                                                                                    | 24 890 Р                                                                                                    | 23 478 Р                                                                                                    |
| Контакт                                     |                                                                                   | +7 911 277-01-42                                                                                            | +7 911 277-01-42                                                                                            | +7 981 701-45-87                                                                                            | +7 981 792-51-20                                                                                            | +7 981 732-01-48                                                                                            |
| Источник                                    | Клиент                                                                            | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/330936625/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/330936625/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/332150458/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/332150458/</a> |
| Средняя стоимость за 1 кв.м, р.             | 27 589 Р                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Рыночная стоимость участка (округленно), р. | 96 600 000 Р                                                                      |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка (с кадастровым номером 78:34:0414605:15) общей площадью 3 500 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 96 600 000 р. (округленно).

Соответственно, распределение стоимости Объекта оценки, включающего земельный участок и расположенное на нем нежилое здание многофункционального комплекса, представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 33

| №      | Адрес                                                               | Вид объекта       | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Справедливая стоимость, без НДС, р. |
|--------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------|
| 1      | г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А | нежилое здание    | 78:34:0414605:3040 | 18 379        | 1 828 400 000                       |
| 2      | г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А | земельный участок | 78:34:0414605:15   | 3 500         | 96 600 000                          |
| Итого: |                                                                     |                   |                    |               | 1 925 000 000                       |

Источник: анализ CMWP

## **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://spb.cian.ru/rent/commercial/260948162/>

Сдается офис (B+) в бизнес-центре «Собрание 2»

Санкт-Петербург, д. и Московский, Московские ворота, Приморская ул., 42. На карте

Электросила 10 мин. | Московские ворота 17 мин. | Жуковская 3 мин.

131 рабочее место

Площадь: 1 367,4 м² | Этаж: 12 из 16 | Парковка: 150 мест

Отчёт 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

3 424 250 – 15 527 720 Р/мес.

Следите за колебаниями цены

Привлеките свою цену

Например, 15 061 800 Р

Цена за метр: от 30 000 Р/м² в год

Наши: НДС включен: 2 800 080 Р

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 890-56-70

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить заявку, нажмите чат

Написать

Высоко оценили на сайте

Бригитта Рихт Санкт-Петербург

Агентство недвижимости

Бригитта Рихт Санкт-Петербург

На сайте: 8 лет

Объекты в районе: 642

Агентство: департамент офисной недвижимости

Согласовано

Доступно 7 площадей

| Площадь   | Цена              |
|-----------|-------------------|
| 1367,4 м² | 3 424 250 Р/мес.  |
| 1367,4 м² | 30 000 Р/м² в год |
| 1397,5 м² | 3 493 750 Р/мес.  |
| 1397,5 м² | 30 000 Р/м² в год |
| 1487,6 м² | 3 719 000 Р/мес.  |
| 1487,6 м² | 30 000 Р/м² в год |
| 1899,7 м² | 4 913 220 Р/мес.  |
| 1899,7 м² | 31 000 Р/м² в год |
| 2885,1 м² | 7 212 750 Р/мес.  |
| 2885,1 м² | 30 000 Р/м² в год |
| 4245,8 м² | 10 614 800 Р/мес. |
| 4245,8 м² | 30 000 Р/м² в год |
| 6135,5 м² | 15 527 720 Р/мес. |
| 6135,5 м² | 30 069 Р/м² в год |

Свернуть

Планировка: офисы, этажи целиком с ремонтом под клиента, правая аренда, без комиссии.

- Площадь: от 1 367,4 м² до 6 135,5 м², 12-16 этажи, класс B+
- Ставка за м²/мес: от 2 200 Р
- Ставка за м²: от 3 424 250 до 15 527 720 Р
- В аренду: ставка включено НДС, коммунальные услуги, ОРЕХ
- Сопоставлено: стандарты эксплуатации, уборка, телефония, интернет
- Планировка: офис класс, всевозможные любые планировочные решения, терраса на 16 этаже
- Состояние: ремонт под клиента
- Парковка: многоярусный паркинг: 150 мест
- Позиция: 16-17 минут пешком до метро Электросила и Московские ворота, выезд на Московский проспект и ЗСД

В аренду предлагаются отдельные этажи в бизнес-центре «Собрание 2, II очередь» (класс B+) в Московском районе Санкт-Петербурга.

Здание оборудовано панорамным остеклением, благодаря чему на офисы открываются впечатляющие виды на город. На 16-м этаже расположена эксплуатируемая терраса, отлично подходящая для проведения мероприятий.

Планировка – офис класс, с возможностью зонирования под кабинеты, переговорные и зоны отдыха. В помещении выполняется ремонт под клиента с учетом индивидуальных требований.

В здании есть просторная зона ожидания и кафе-пансионат на 1 этаже, а также кафе на 4 этаже. В соседнем корпусе – кафе с бизнес-ланчами, фитнес-клуб и спа-салон.

Для арендатора доступен многоярусный паркинг на 150 машино-мест. До метро Электросила и Московские ворота – 16-17 минут пешком. Удобный выезд на Московский проспект и ЗСД.

Дополнительно – террасы с озеленением, без комиссии.

## Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/330115736/>

**Сдается офис (А+)**  
в бизнес-центре «Gregory's Palace (Грегориус Палас)»

Санкт-Петербург, ул. Выборгский, Сансонеменов, Выборгский наб. 33д - на карте  
Лесная 8, 10 мин. | Выборгская 8, 20 мин. | Черная речка 8, 20 мин.

Посмотреть фото

353 800 - 20 740 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены:  
Предложите свою цену

Например: 20 117 800 Р

Цена за метр: от 36 400 Р за метр  
Налог: НДС включен: 2 740 000 Р  
Комиссия с арендатора: нет  
Коммунальные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 885-64-09  
Номер только для звонков, сообщения не добавит  
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Посмотреть фото недвижимости в фото

Агентство недвижимости РЕНТАВИК

На сайте: 3 этаж | Оцените работу: 5.000

Агент: РЕНТАВИК Аг-40 | GreenAgent

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

Что входит в отчет:

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

Принять отчет в подарок | Посмотреть пример отчета

Новый пользователь? 0000 Иван Иванов: 0706 336774624590

Доступно 22 площади

| Площадь | Этаж   | Цена             | НДС               |
|---------|--------|------------------|-------------------|
| 91 м²   | 7 этаж | 353 800 Р/мес.   | 46 534 Р/м² в год |
| 95 м²   | 8 этаж | 402 940 Р/мес.   | 51 542 Р/м² в год |
| 104 м²  | 8 этаж | 445 300 Р/мес.   | 51 300 Р/м² в год |
| 104 м²  | 7 этаж | 444 080 Р/мес.   | 51 240 Р/м² в год |
| 120 м²  | 7 этаж | 483 400 Р/мес.   | 48 240 Р/м² в год |
| 150 м²  | 3 этаж | 524 400 Р/мес.   | 41 160 Р/м² в год |
| 159 м²  | 8 этаж | 610 000 Р/мес.   | 46 537 Р/м² в год |
| 240 м²  | 3 этаж | 1 171 200 Р/мес. | 38 560 Р/м² в год |
| 251 м²  | 8 этаж | 1 069 940 Р/мес. | 51 152 Р/м² в год |
| 260 м²  | 3 этаж | 1 348 800 Р/мес. | 55 560 Р/м² в год |
| 325 м²  | 7 этаж | 1 579 900 Р/мес. | 55 510 Р/м² в год |
| 459 м²  | 8 этаж | 1 762 900 Р/мес. | 48 020 Р/м² в год |
| 500 м²  | 3 этаж | 2 440 000 Р/мес. | 58 740 Р/м² в год |
| 525 м²  | 8 этаж | 2 344 840 Р/мес. | 55 016 Р/м² в год |
| 695 м²  | 3 этаж | 3 269 600 Р/мес. | 56 433 Р/м² в год |
| 711 м²  | 7 этаж | 2 738 900 Р/мес. | 48 259 Р/м² в год |
| 1600 м² | 8 этаж | 9 760 000 Р/мес. | 73 200 Р/м² в год |

Объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А

**Сдам офис от 91 до 5400м² в:**

|       |         |        |                   |                    |
|-------|---------|--------|-------------------|--------------------|
| 48-98 | 1700 м² | 2 этаж | 6 100 000 ₽/мес.  | 42 000 м²/м² в год |
| 9     | 2000 м² | 4 этаж | 6 100 000 ₽/мес.  | 36 000 м²/м² в год |
| 10-13 | 3699 м² | 3 этаж | 14 640 000 ₽/мес. | 47 000 м²/м² в год |
| 10-10 | 3700 м² | 3 этаж | 12 200 000 ₽/мес. | 39 567 м²/м² в год |
| 10-14 | 5400 м² | 3 этаж | 20 740 000 ₽/мес. | 46 000 м²/м² в год |

**ОБСУДИТЕ УСЛОВИЯ ПОСЛЕ ПРОСМОТРА, ЗВОНИТЕ АГЕНТАМ ПЛАТИМ ДО 50%.**  
 Бизнес-центр расположен на живописной Выборгской набережной. До центра удобно добираться через Кантемировский и Гриварской мосты с Петроградской стороны, а также со стороны Литовского моста по Петроградской набережной. Вдоль Большой Литвы по Приморскому проспекту можно быстро доехать до выхода на северный участок СЗД, который находится в 5,5 км. Рядом проходят основные транспортные магистрали Петроградского и Выборгского районов - проспекты Мухомов, Большой Сампсониевский, Лесной и Зенитная, а также Кантемировская улица. Развитая инфраструктура бизнес-центра включает собственную вертикальную парковку, парковку для ивентов, спортзал, рестораны, рестораны, фитнес-клуб, бассейн, паркинг.

**Назначение:** 17.  
 Лифты: Есть.  
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
 Кондиционирование: Центральное.  
 Безопасность: Капитальная охрана. Контроль доступа. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.  
 Парковка: Подземная, Наземная.

Помещение от 91 м² до 5400 м². Направлен презентация с условиями.  
 Лот 73205-68

**Напишите автору**  
 Связаться со мной | Хочу посмотреть | Моему сайту фото

или узнайте подробности по телефону  
 +7 981 885-64-09

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

## Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/331763149/>

**Сдается офис (А)**

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Нарвская, 32. На карте

Батальон: 13 км. Нарвский: 14 км. Пулковский: 3 км.

**1380 400 - 9 056 700 Р/мес.**

**Сдается офис (А)**

Учтите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

**Что входит в отчет:**

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

**Написать отчет у партнера** | **Посмотреть пример отчета**

Ищу представителя ООО «Бит-Лайв», ОГРН 314740243960

**доступно 2 площади**

476 м²  
3 этаж  
1 380 400 Р/мес.  
34 800 м² в год

3123 м²  
3 этаж  
9 056 700 Р/мес.  
34 800 м² в год

Новый торговый бизнес-центр MCGS по адресу: Маршала Говорова, 52, ввод запланирован на ноябрь 2020.

В аренду предлагается как здание целиком, так и поэтажно. Этому равны размеры от выдвинутого лентуры в 122 кв.м, до двукровельного этажа общей площадью 653 кв.м. Офисы предлагаются как без отделки, например 3-й этаж площадью 476 кв.м, так и с полной отделкой (как на рисунке в объявлении). Планировка просторная: полноценная комната, кухня, зона отдыха и многое другое. Офисы будут выполнены под ключ с дизайнерской отделкой и мебелью - условия и ставки по офисам с отдельной оговариваются.

В здании устанавливаются высокоскоростные инженерные решения, фалшшоллы, скоростные лифты Otis/Mitsubishi, входная группа и общие зоны выполнены в современном стиле с уважением к истории здания.

Предусмотрена парковка на 90+ автомобилей и велосипедов.

Станция метро Балтийская и станция метро Нарвская расположены на расстоянии в 1 км.

Защитите для организации осмотра и уточнения подробностей  
IBC Real Estate более 20 лет предоставляет на рынке России и СНГ. Мы оказываем следующие услуги: инвестиции и брокерские, стратегический консалтинг, исследования и аналитика, оценка, а также управление проектами строительства.

ID объявления: 331763149  
Скачать

Напишите автору  
Свяжитесь со мной  
Запросить информацию  
Моя информация

или узнайте подробности по телефону  
+7 911 089-32-57

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

**Условия аренды**

## Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/>

**Сдается офис (А) в многофункциональном комплексе «Atlantic City (Атлантик Сити)»**

Санкт-Петербург, Приморский, № 45, к. 1, Секция 326. На карте

Близко к: 2 км. Станция Давыдовская 88 м. Чёрная речка 8 м.

74 - 867,8 м²  
Этаж: 12 из 27  
Класс: А

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

Что входит в отчёт:

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

Написать отчёт у партнера  
Посмотреть пример отчёта

Услуги предоставляются ООО «Идеал-Рейтинг» ОГРН 116762629680

211 788 - 2 483 644 Р/мес.  
Скачать на телефон  
Предложить свою цену  
Например, 2 409 100 Р

Цена за метр: от 28 567 м² в год  
Налог: НДС включено: 447 872 м  
Комиссия с арендатора: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 115-86-17  
+7 911 158-19-70  
Номер только для звонков, сообщения не добавят  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

отдел аренды  
ID 137502560  
Документы проверены

Сдам офис от 74 до 867.8м² у: [spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/](https://spb.cian.ru/rent/commercial/331943192/)

**Доступно 9 площадей**

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| 74 м²<br>16 этаж    | 211 788 ₽/мес.<br>24 344.81 м² в год    |
| 100.5 м²<br>16 этаж | 287 438 ₽/мес.<br>34 492.56 м² в год    |
| 117 м²<br>4 этаж    | 320 580 ₽/мес.<br>38 469.60 м² в год    |
| 120 м²<br>3 этаж    | 328 800 ₽/мес.<br>39 456.00 м² в год    |
| 154 м²<br>17 этаж   | 440 748 ₽/мес.<br>52 889.76 м² в год    |
| 190 м²<br>3 этаж    | 520 600 ₽/мес.<br>62 472.00 м² в год    |
| 200.6 м²<br>2 этаж  | 477 428 ₽/мес.<br>57 291.36 м² в год    |
| 306.3 м²<br>16 этаж | 876 430 ₽/мес.<br>105 171.60 м² в год   |
| 867.8 м²<br>12 этаж | 2 483 443 ₽/мес.<br>298 013.16 м² в год |

**211 788 – 2 483 644 ₽/мес.**

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 2 409 500.0

Цена за метр: от 28 560.0 м² в год

Налог: НДС включен: 447 870.0

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

**+7 981 115-86-17**  
**+7 911 1158-19-70**

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Ваше сообщение не добавлено

Искать объекты ID 137502540

Дополнительные материалы

Смотреть

Сдается офисы в Бизнес-центре ATLANTIC CITY.

В наличии офисные помещения от 74 до 867.8 кв.м. Форматы кабинетной нарезки и open space.

Средняя высота потолка 3.3 м, чистовая отделка, без мебели и оборудования, панорамное остекление.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Написать свой вопрос

или узнайте подробности по телефону

**+7 981 115-86-17**  
**+7 911 1158-19-70**

## Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/>

Снять офис 818.8м² ул. Одоевского: [spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/](https://spb.cian.ru/rent/commercial/329484312/)

Снимается офис, 24к1, 12 этаж, нет парковки, нет заезда

**Сдается офис (А) в бизнес-центре «Сенатор на ул. Одоевского, 24к1»**

Санкт-Петербург, ул. Васильевский, Отдел Деловых, ул. Одоевского, 24к1. На карте

Васильевский 8 5 мин. 10 Прямая 8 9 мин. 10 Прямая 10 10 мин. 10

Панорама



Панорама 30 фото

Площадь: 818.8 м²

Этаж: 7 из 10

Помещ.: 50 мест

**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

Взять отчет и посмотреть | Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Авт. Сервис», ОГРН 1167746234780

**1883 240 ₽/мес.**

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 1 828 700.0

Цена за метр: 27 800.0 м² в год

Налог: НДС включен: 338 954.0

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

**+7 911 120-54-60**

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Ваше сообщение не добавлено

Узнайте подробности: **Сенатор** **Сенатор**

На Сайте: 10 лет

Объекты в районе: 239

## Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/330177378/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for an office space (A) in the business center «Атлас Сити (Atlas city) (Корпус 1)» located in Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, d. 54, k. 1, litera A. The office has a total area of 540 m² and is situated on the 4th floor. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the office interior. The price is listed as 1 695 000 R/mes. The listing also features a section for the object's attractiveness, a contact number (+7 981 885-64-09), and a section for the agent's services (РЕНТАВИК).

**Сдается офис (А) в бизнес-центре «Атлас Сити (Atlas city) (Корпус 1)»**

Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская область, Московский просп., 120А/С. На карте

Фрунзенская 8 24 мин. | Московская область 8 3 мин. | Энергетическая 8 21 мин.

Пополнить

1 695 000 R/мес.

Скрыть из комментариев цены

Предложить свою цену

Например, 1 644 100 R

Цена за метр 36 000 R в год

Налог НДС включен 202 875 R

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Пополнить свои комментарии и фото

Агентство недвижимости РЕНТАВИК

На сайте 2 года

Объемов в работе более 1000

Участник Сервис Лидеры

Согласовано

Отчет о привлекательности объекта

Укажите, насколько поощряете и/или поддерживаете 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

Копировать отчет с логотипом

Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Бит-Глобал», ОГРН: 1167762431962

## Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

### Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/330544317/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for a parking space (Машиноместо) in a basement garage (Подземный паркинг) located in the Primorsky District of Saint Petersburg. The space is 14 m² and is available for rent for 7,000 rubles per month. The listing includes a photo of the parking space, a map showing the location, and contact information for the agent, Kuznetsov. The listing also features a sidebar with a price calculator and a contact form.

**Сдается машиноместо, 14 м²**

Санкт-Петербург, Приморский район, 5053 на карте  
Старая Деревня 21 мин, Балкан 22 мин, Чарья речка 3 мин

Площадь: 14 м², Парковка: Подземная, Тип: Машиноместо

Сдам машиноместо в подземном паркинге ЖК Ладо Приморский первой и второй очереди.  
Амортиз. ставка 70000 руб/мес  
Залог за брелок 28000 руб  
Залог за табличку 5000 руб

Напишите автору  
Свяжитесь со мной, Запрос информации, Мое объявление

или узнайте подробности по телефону  
+7 933 937-43-75

**7 000 Р/мес.**

Средняя цена за машиноместо  
Предложите свою цену  
Например, 6 700 Р

Цена за метр: 6 000 Р/м² в год  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 933 937-43-75  
Номер только для звонков, сообщения не добавят  
Если хотите оставить заявку, напишите мне

Написать

Посмотреть, пока пользователь в сети

Агент: Кудряв Павел Иванович  
Оценки: 5.0 из 5

### Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/323410344/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for a parking space (Машиноместо) in a basement garage (Подземный паркинг) located in the Primorsky District of Saint Petersburg. The space is 23 m² and is available for rent for 12,000 rubles per month. The listing includes a photo of the parking space, a map showing the location, and contact information for the agent, Kuznetsov. The listing also features a sidebar with a price calculator and a contact form.

**Сдается машиноместо, 23 м²**

Санкт-Петербург, Приморский район, Командитный квартал, Ферикова ш. 128 на карте  
Залочная 7 мин, Подземная 22 мин, Спирки 7 мин

Площадь: 23 м², Парковка: Подземная, Тип: Машиноместо

Сдается одно из лучших парковочных мест в подземном паркинге, в здании ЖК Шведская Кирха.  
- Подземный отапливаемый паркинг  
- Круглосуточное видеонаблюдение и охрана  
- Высокие потолки  
- Консультант - 20000 руб.  
- Удобное парковочное место, есть возможность подъезда к автомобилю со всех сторон. Безопасность

Узнать больше

Напишите автору  
Свяжитесь со мной, Запрос информации, Мое объявление

или узнайте подробности по телефону  
+7 989 357-67-58

**12 000 Р/мес.**

Средняя цена за машиноместо  
Предложите свою цену  
Например, 11 600 Р

Цена за метр: 6 261 Р/м² в год  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 989 357-67-58  
Номер только для звонков, сообщения не добавят  
Если хотите оставить заявку, напишите мне

Написать

Посмотреть, пока пользователь в сети

Агент: Кудряв Павел Иванович  
Оценки: 5.0 из 5

### Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/329058242/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 15,5 м²". The location is "Санкт-Петербург, район Выборгский, Сантосовское, Притягивающий холм". The listing includes a floor plan image and a sidebar with details: price "13 000 Р/мес.", contact number "+7 989 344-04-27", and a "Написать" button. The bottom of the page shows a taskbar with various applications open.

### Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/292818101/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The title is "Сдается машиноместо, 17 м²". The location is "Санкт-Петербург, район Приморский, Стрелок Дача, Торфяная 17х1". The listing includes a photo of a car in a garage and a sidebar with details: price "10 000 Р/мес.", contact number "+7 911 841-05-10", and a "Написать" button. The bottom of the page shows a taskbar with various applications open.

## Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133266/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a parking space (машиноместо) in Saint Petersburg, located at the intersection of Primorsky Prospekt and Leningradskaya Street. The space is 15 m² and is available for rent at 10,000 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a map, and contact information for the agent. The browser's address bar shows the URL: <https://spb.cian.ru/rent/commercial/319133266/>. The taskbar at the bottom shows various open applications, including File Explorer, Brave browser, and Google Maps.

**Сдается машиноместо, 15 м²**

Санкт-Петербург, д-л Приморский, № 54, литера А, 242. На карте

Близко к: 21 мин. Старая Деревня 5 мин. Коммунальный проспект 5 мин.

10 000 Р/мес.

Средняя за аналогичные цены

Предложить свою цену

Например, 9 700 Р

Цена за метр: 666,67 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 194-37-03

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент: Александр

ID 13671348

15 м²

Помещение

Машиноместо

Сдается в аренду машиноместо на длительный срок в паркинге ЖК Лепта Ясней 24. Паркинг охраняемый, открытый. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Залог 2000 рублей за полную сумму от ворот.

Оплата аренды 12000 рублей (помесячно)

Оплата аренды 12000 рублей при оплате помесячно (20000р/квартал)

Оплата аренды 12000 рублей при оплате сразу за год (120000р/год)

Напишите автору

Связаться со мной

Хочу посмотреть

Написать фото

или узнать подробности по телефону:

+7 981 194-37-03

14:04 23.07.2024

## Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

### Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/327324868/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается офис (B+) в многофункциональном комплексе «Grand Capital (Гранд Капитал)»". The location is "Санкт-Петербург, д. Приморский, Чарская речка, ул. Маргуса Железняка, 37". The area is 1118.3 m². The price is 184,500,000 RUB. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the office interior, and a table with details: "Площадь: 1118.3 м²", "Этаж: 3 из 6", "Класс: B+". There is also a section titled "Отчет о привлекательности объекта" with a list of features like "Охват населения", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи по району", "Арендные ставки района", "Точка притяжения", "Конкуренция в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса". The listing is by "Елена Иванова".

### Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/322513945/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается офис (B) в бизнес-центре «на Синопской набережной, 60-62»". The location is "Санкт-Петербург, д. Центральный, Синопская наб., 60-62". The area is 7542.8 m². The price is 1,500,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building, and a table with details: "Площадь: 7542.8 м²", "Этаж: 1 из 8", "Помещение: 7 мест", "Класс: B". There is also a section titled "Отчет о привлекательности объектов" with a list of features like "Охват населения", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи по району", "Арендные ставки района", "Точка притяжения", "Конкуренция в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса". The listing is by "Bright Rich St Petersburg".

### Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/327317710/>

Продается офис (В) в деловом квартале «Обводный двор (Корпус К)»

Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, Обводный канал, 199-2014, на карте

Восточная 14 мин, Нарвская 22 мин, Технологический институт 3 мин

180 000 000 Р

Связаться со специалистом

Приведите свою цену

Например, 1 234 567 890 Р

Цена за метр 237 294 Р

НДС включен 32 439 038 Р

+7 981 950-18-75

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Ваше сообщение не отправлено

Агентство недвижимости

Людмила Дмитриева

Свяжитесь со специалистом

5.0 · 14

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
- Зоны предложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет у специалиста

Посмотреть пример отчета

Получить консультацию ООО «Бит-Глобал», ОГРН 3147762437940

### Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/328152117/>

Продается офис (В)

Санкт-Петербург, район Выборгский, Самониевский пр-кт, 44Д, на карте

Лесная 11 мин, Выборгская 10 мин, Пискаревка 3 мин

1 248 444 000 Р

Связаться со специалистом

Приведите свою цену

Например, 1 234 567 890 Р

Цена за метр 180 000 Р

НДС включен 229 129 133 Р

+7 923 074-03-77

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Ваше сообщение не отправлено

Агентство недвижимости

Мари

Свяжитесь со специалистом

5.0 · 12

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
- Зоны предложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить отчет у специалиста

Посмотреть пример отчета

Получить консультацию ООО «Бит-Глобал», ОГРН 3147762437940

### Аналог 1

[illegible]

**Продается коммерческая земля, 34,36 сот.**

Санкт-Петербург, район Каровский, Дачный, ул. Тихонова Пространство, 10 На карте

Проектант Ветераны 8 м. 4 мин. Лесной проспект 8 м. 23 мин. Юго-Западная 8 м. 6 мин.

Попавшие в подборку:

Показать на карте 34,36 сот. Участок поделен

Апр. 115087164 Участок 3 400 м<sup>2</sup> у метро Ветераны – редкая возможность для бизнеса и инвестиций!

Всего в 2 минуты пешком от метро Проспект Ветеранов продается земельный участок площадью 3 400 м<sup>2</sup>. Это идеальная локация для создания современного спортивного комплекса (фитбол-корт) – одного из самых быстрорастущих видов спорта в мире.

Почему это предложение уникально:

- Теплое место – рядом метро, высокий трафик, гипермаркетный жилой комплекс;
- Быстрая окупаемость – бизнес-модель стадиона клуба возмещает инвестиции за 4-5 лет;
- Удобные условия – возможна как покупка участка, так и совместное строительство (сумма сопоставима с индивидуальной стоимостью здания);
- Низкая стоимость – таких участков рядом с метро почти не осталось, цена на землю и бизнес будет только расти.

Это не просто земля – это готовый старт для прибыльного бизнеса с минимальными рисками и максимальной перспективой.

Звоните прямо сейчас и узнайте, как этот участок может стать вашим проектом уже сегодня!

**128 000 000 Р**

Смотреть все варианты цены

Предложить свою цену

Например: 124 160 000 Р

Цена за сотку 3 722 262 #

Матрица

**+7 911 277-01-42**

✆ Номер только для резерва, сообщения не будут

📞 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете ответить на сообщение

---

**MAX** ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

Map Kapsler Start

Документы, проверки

|         |               |
|---------|---------------|
| Из чего | Общая площадь |
| 7 лет   | 832           |

ПРОЕКТ

Любовь Парадина

### Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 76,7 сот." (Commercial land for sale, 76.7 acres). The location is Saint Petersburg, near the intersection of the M10 and M11 highways. The listing includes a large aerial photo of the plot, which is marked with a red "76,7 сот." label. To the right of the photo is a sidebar with the price "169 000 000 Р", a contact number "+7 981 701-45-87", and a "Написать" (Write) button. Below the photo, there is a detailed description of the plot, including its location, access, and potential uses. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

### Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/330936625/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 59,12 сот." (Commercial land for sale, 59.12 acres). The location is Saint Petersburg, near the intersection of the M10 and M11 highways. The listing includes a large aerial photo of the plot, which is marked with a red "59,12 сот." label. To the right of the photo is a sidebar with the price "130 000 000 Р", a contact number "+7 981 792-51-20", and a "Написать" (Write) button. Below the photo, there is a detailed description of the plot, including its location, access, and potential uses. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

## Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/332150458/>

**Продается коммерческая земля, 47 сот.**

Санкт-Петербург, д.н. Московский, Петровский, Московский ш. По карте

Видео: 6 7 мин. Кухня: 22 мин. Московский: 8 мин.

105 000 000 Р

Ссылка на изменение цены

Предложить свою цену

Примерно: 105 000 000 Р

Цена на сотку: 2 234 043 Р

Метр

+7 981 732-01-48

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Контролировать не сообщать

Аккредитованная компания

Этажи Санкт-Петербурга

Документы проверены

На сайте: 8 лет

Объекты в продаже: более 2000

Агент

София Владимировна Моргунова

Площадь участка: 47 сот.

Участок поделен

Продается здание: земельный участок площадью 4706 кв. м в Московском районе. Объект расположен на 2-й линии Московского шоссе, отличается отличной транспортной доступностью. В собственности одного физического лица более пяти лет, обременения отсутствуют.

На участке расположено здание площадью 839 кв. м находится в единой собственности. Треугольное строение включает цокольный этаж, коммуникации: городские, центральное отопление, водоснабжение, подведенная электрическая мощность 350 кВт.

С 2023 года объект сдан в аренду, что обеспечивает стабильный доход. Это готовое решение для бизнеса или инвестиций.

Уд. похозяйств. 198805

Номер в базе: 10701643

Свернуть

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Калистратов  
Антон Владимирович**

Паспорт выдан:  
Зарегистрирован:

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1134  
Дата выдачи: 7 февраля 2020 г.

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**



• ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ • ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ •



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:                 | 1.1. Калистратов Антон Владимирович,<br>Паспорт<br>Адрес регистрации:<br>Зп. адрес: anton.kalistratov@ctwp.ru<br>Тел.: +79168145449                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. СТРАХОВЩИК:                   | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.<br>зп. адрес: prof-mak@ingos.ru<br>тел.: +7(499)973-92-03<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:           | 3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «15» января 2026 г. по «14» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА.<br>ФРАНШИЗА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:             | 5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования.<br>5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г.<br>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.<br>5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняты, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:          | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:           | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:             | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.<br>8.3. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:         | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:              | 10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> .<br>10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (а том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных.<br>10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора.<br>10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».<br>10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.<br>10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». |

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

Должник страхового возмещения (страхователь) обязан возместить сумму страхового возмещения, подлежащую выплате Страховщиком, в срок, установленный в настоящем Договоре, а также возместить Страховщику расходы на оплату услуг Страховщика, связанные с осуществлением им своих обязанностей по страхованию. В случае неисполнения Страхователем своих обязанностей по страхованию, Страховщик вправе обратиться в суд с требованием о взыскании суммы страхового возмещения, подлежащей выплате Страхователем, а также возмещении Страховщику расходов на оплату услуг Страховщика, связанных с осуществлением им своих обязанностей по страхованию.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/21216/25</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b><br><b>ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ</b><br><b>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b> |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15.12.2025 г.                                                                                                          |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21216/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип"</b><br>125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85<br>ИНН 7705637585 / КПП 771001001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 января 2026 г.</b> и действует по 23 часа <b>59</b> <b>31 декабря 2026 г.</b> включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)</b><br><b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b><br><i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                        |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>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:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |                                                                                                                        |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                        |

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А  
БЦ "Примиум"  
ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»  
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

|                                                                                  |                                                             |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|
| РЕЗУЛЬТАТЫ                                                                       |                                                             |        |
| Дата оценки                                                                      | 27.08.2026                                                  |        |
| Дата начала построения денежных потоков                                          | 27.08.2026                                                  |        |
| Рыночная стоимость (округлённо)                                                  | 1 730 000 000 Р<br>один миллиард семьсот тридцать миллионов |        |
| Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади                                 | 155 918 Р                                                   |        |
| Затраты на приобретение                                                          | 0 Р                                                         |        |
| NPV                                                                              | 1 728 526 313 Р                                             |        |
| Стоимость реверсии                                                               | 2 239 265 904 Р                                             |        |
| Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади                                 | 201 816 Р                                                   |        |
| NOI 1-го года                                                                    | 160 814 202 Р                                               |        |
| NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости                                 | 154 183 873 Р                                               |        |
| ERV 1-го года                                                                    | 286 472 946 Р                                               |        |
| NOI по отношению к рынку, 1-й год                                                | under-rented                                                |        |
| Чистая начальная доходность, (по NOI)                                            | 9,30%                                                       |        |
| Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)                        | 8,91%                                                       |        |
| Чистая начальная доходность, (по ERV)                                            | 16,56%                                                      |        |
| GLA                                                                              | 11 095,60 sq m                                              |        |
| Свободные площади на начало 1-го года                                            | 1 763,90 sq m                                               |        |
| Коэффициент свободных площадей                                                   | 15,90%                                                      |        |
| СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ                                                           |                                                             |        |
| Безрисковая ставка дисконтирования                                               | 4,71%                                                       |        |
| Премия за страновой риск                                                         | 3,90%                                                       |        |
| Премия за инвестирование                                                         | 2,50%                                                       |        |
| Премия за управление                                                             | 2,50%                                                       |        |
| Срок экспозиции, мес.                                                            | 6                                                           |        |
| Риск ликвидности                                                                 | 2,27%                                                       |        |
| Ставка дисконтирования                                                           | 16,00%                                                      |        |
| СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ                                                               |                                                             |        |
| Ставка капитализации                                                             | 10,75%                                                      |        |
| ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ      ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ |                                                             |        |
| Офис                                                                             | 24 900 Р                                                    | 16,00% |
| Столовая                                                                         | 24 900 Р                                                    | 16,00% |
| Технические                                                                      | 13 565 Р                                                    | 16,00% |
| Парковка                                                                         | 115 000 Р                                                   | 16,00% |
| ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ      КОНЕЦ ПЕРИОДА      ГОДОВОЙ РОСТ           |                                                             |        |
| Рост ERV                                                                         |                                                             |        |
| Рост, год 1                                                                      | 26.08.2027                                                  | 6,05%  |
| Рост, год 2                                                                      | 26.08.2028                                                  | 4,75%  |
| Рост, год 3                                                                      | 26.08.2029                                                  | 4,00%  |
| Рост, год 4                                                                      | 26.08.2030                                                  | 4,00%  |
| Рост, год 5                                                                      | 26.08.2031                                                  | 4,00%  |
| ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)      ГОД      ГОДОВОЙ РОСТ                      |                                                             |        |
| Рост, год 1                                                                      | 2026                                                        | 6,05%  |
| Рост, год 2                                                                      | 2027                                                        | 4,75%  |
| Рост, год 3                                                                      | 2028                                                        | 4,00%  |
| Рост, год 4                                                                      | 2029                                                        | 4,00%  |
| Рост, год 5                                                                      | 2030                                                        | 4,00%  |
| НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ                                                            |                                                             |        |
| Отчисления в резерв                                                              | 1,00%                                                       |        |
| Кадастровая стоимость ЗУ                                                         | 53 461 464 Р                                                |        |
| Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)                                    | 1,5%                                                        |        |
| Кадастровая стоимость строения                                                   | 1 417 255 474 Р                                             |        |
| 2023 и далее - ставка налога на имущество                                        | 1,5%                                                        |        |
| ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ      NOI      ДОХОДНОСТЬ ПО NOI                        |                                                             |        |
| 1-й год                                                                          | 160 814 202 Р                                               | 9,30%  |
| 2-й год                                                                          | 174 190 413 Р                                               | 10,07% |
| 3-й год                                                                          | 190 927 003 Р                                               | 11,04% |
| 4-й год                                                                          | 218 666 056 Р                                               | 12,64% |
| 5-й год                                                                          | 228 595 541 Р                                               | 13,21% |
| ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ                                                   |                                                             |        |
| Комиссия брокера при реверсии                                                    | 0,50%                                                       |        |



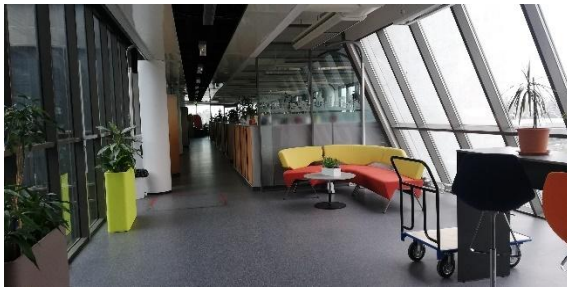
## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад БЦ «Примиум»



Торцевая и задняя сторона здания



Офисные помещения (на 9 этаже)



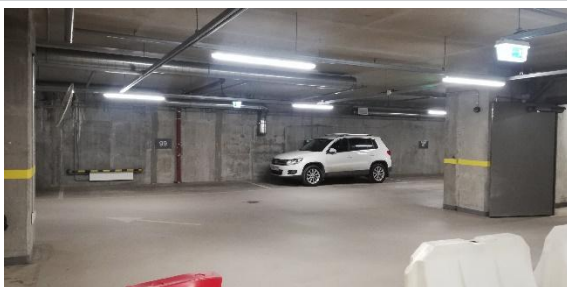
Офисные помещения (на 8 этаже)



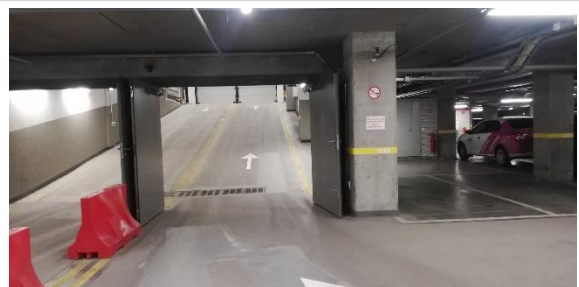
Лобби здания (на 1 этаже)



Столовая (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



Технические помещения



Крыша здания

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А;
- Бюджет эксплуатационных расходов;
- Перечень арендаторов.

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.

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из Единого государственного реестра недвижимости.  
Отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской из Единого государственного реестра 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: 8 | Всего листов отчета: 60 |
| 14.07.2025г. № КУВН-001/2025-139329208                                                            |                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 78:34:0414605:3040                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 78:34:0414605                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 29.08.2012                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:34:0414605:15:144                                                                                                                               |                   |                         |
| Адрес:                                                                                            | Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ № 65, проспект Приморский, дом 54 корпус 1 литера А |                   |                         |
| Площадь:                                                                                          | 18379                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Наименование:                                                                                     | Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения                                                                                                       |                   |                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 11, в том числе подземных 2                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| Материал наружных стен:                                                                           | Смешанные                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | 2008                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Год завершения строительства:                                                                     | 2008                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                       | 1329507949                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:34:0414605:15                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | 78:34:0414605:3098, 78:34:0414605:3099, 78:34:0414605:3100                                                                                                                                  |                   |                         |
| 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: 8 | Всего листов отчета: 60 |
| 14.07.2025г. № КУВН-001/2025-139329208                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                   | 78:34:0414605:3040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                     | Капунцова Лариса Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 12.11.2019<br>Васильева Ольга Николаевна, № 6067, в Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 07988372042, договор на выполнение кадастровых работ от 06.12.2019 № ЮК0062, дата завершения кадастровых работ: 12.12.2023<br>Капунцова Лариса Анатольевна, № 4797, в Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 02435169329, договор на выполнение кадастровых работ от 16.07.2019 № ЮК0062, дата завершения кадастровых работ: 18.04.2024 |                   |                         |
| 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, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                      | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.                                                                                  |                   |                         |

|                                        |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                         |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Отчёт об объекте недвижимости          |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           | Раздел 2 Лист 3         |
| Сведения о зарегистрированных правах   |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                         |
| Здание                                 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                         |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                         |
| Лист № 1 раздела 2                     |                                                                                                                                    | Всего листов раздела 2: 12                                                                                                                                                | Всего разделов: 8                                                                         | Всего листов отчёта: 60 |
| 14.07.2025г. № КУВН-001/2025-139329208 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                           |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                    | 78:34-0414605:3040                                                                                                                                                        |                                                                                           |                         |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                 | 1.1                                                                                                                                                                       | Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" |                         |
|                                        | 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                                                                                                                                                                       | Общая долевая собственность<br>78:34-0414605:3040-78/011/2024-85<br>11.07.2024 12:30:05   |                         |
| 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:                                                                                                                               | Доверительное управление                                                                                                                                                  |                                                                                           |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                  | 11.07.2024 12:30:05                                                                                                                                                       |                                                                                           |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                 | 78:34-0414605:3040-78/011/2024-86                                                                                                                                         |                                                                                           |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  | Срок действия с 11.07.2024 по 01.07.2030                                                                                                                                  |                                                                                           |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922                                     |                                                                                           |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                        |                                                                                           |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                             | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021                            |                                                                                           |                         |
|                                        |                                                                                                                                    | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 |                                                                                           |                         |
|                                        |                                                                                                                                    | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 |                                                                                           |                         |
|                                        |                                                                                                                                    | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021 |                                                                                           |                         |

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   | Раздел 1 Лист 1         |
| вид объекта недвижимости                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           |  | Всего листов раздела 1: 4                                                                                                                                                                                               | Всего разделов: 8 | Всего листов отчёта: 19 |
| 15.07.2025г. № КУВН-001/2025-140019894                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                           |  | 78:34-0414605:15                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 |  | 78:34-0414605                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         |  | 20.04.2005                                                                                                                                                                                                              |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             |  | Кадастровый номер 78:34:414605:15 20.04.2005 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти |                   |                         |
| Местоположение:                                                                                              |  | г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Площадь:                                                                                                     |  | 3500 +/- 21                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 |  | 53461463.65                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        |  | 78:34-0414605:3040, 78:34-0000000:9272, 78:34-0000000:8804, 78:34-0000000:9283                                                                                                                                          |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          |  | 78:414605:1103                                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Кадастровые номера образовавших объектов недвижимости:                                                       |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Категория земель:                                                                                            |  | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                             |  | Для размещения административно-управленческих и общественных объектов                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженер:                                                                              |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: |  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |

Лист 2

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов отчёта: 19 |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894                                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                           |                           | 78:34:0414605:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 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 реестровым номером 78:00-6-45 от 24.01.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории города Санкт-Петербурга осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, номер: б/н, дата решения: 15.07.2024, номер решения: 148, наименование ОТВ/ОМСУ: Цесково-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов<br>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6-1226 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РИТМ-ПЛАНИРОВАНИЯМ В РАИИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7, вид/наименование: Плотная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗР3-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОТВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга |                         |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов отчёта: 19 |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 78:34:0414605:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 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, входящим в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| 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, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 15.07.2024 № 148 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Министром РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, |                         |

|                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| вид объекта недвижимости               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Лист № 4 раздела 1                     | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов отчета: 19 |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                     |                           | 78:34:0414605:15                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|                                        |                           | расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зоп. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. |                         |

|                                        |                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 5                                                                                                          | Всего разделов: 8 | Всего листов отчета: 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894 |                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                    | 78:34:0414605:15  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                 | 1.1               | Владельцы инвестиционных паев Зкрытого павего инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                        | 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               | Общая долевая собственность<br>78:34:0414605:15-78/011/2024-12<br>11.07.2024 12:30:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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:                                                                                                                               |                   | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                  |                   | 11.07.2024 12:30:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                 |                   | 78:34:0414605:15-78/011/2024-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                  |                   | Срок действия с 11.07.2024 по 01.07.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                           |                   | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. Зкрытого павего инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                             |                   | Правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021<br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021<br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021<br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021 |

[valuation.cmwp.ru](http://valuation.cmwp.ru)