

ОТЧЕТ №20210601-КВ/22 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

**складской комплекс общей площадью
109 801,6 кв.м, расположенный на земельном
участке общей площадью 241 141 кв.м по адресу:
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

27.02.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

27.02.2026

27.02.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 22 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: складской комплекс общей площадью 109 801,6 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 241 141 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58.

Оцениваемый объект недвижимости – складской комплекс класса А общей площадью 109 801,6 кв.м и относящийся к нему земельный участок (с кадастровым номером 78:40:0008603:3123) общей площадью 241 141 кв.м. По состоянию на дату оценки Объект оценки 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 27.02.2026 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 23.04.2024 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра¹.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 27.02.2026 г. она составляет (округленно, без НДС):

8 615 000 000 руб.

Восемь миллиардов шестьсот пятнадцать миллионов рублей

¹ За исключением здания Склада № 3, которое по состоянию на дату осмотра находился в процессе строительства, а по состоянию на дату оценки строительство данного здания было завершено и оно было введено в эксплуатацию.

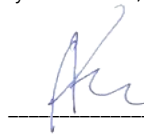
Стоимость по каждому из оцениваемых объектов представлена в разделе 8 данного отчета («Выделение стоимости земельного участка и распределение итоговой стоимости»).

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 Калистратов²
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

² Оценщик по договору и подписант от имени юридического лица (на основании доверенности № 207 от 30.10.2025 г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 22 от 23.01.2026 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
2. Описание объекта	26
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 общей долевой 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	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
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	37
4.1.1. Макроэкономика	37
4.1.2. Рынки капитала	42
4.1.3. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	44
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	44
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
4.4. Обзор рынка складской 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	47
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	47
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	50
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	51
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	51
5.1.1. Методология оценки	51
5.1.2. Проведение процедуры согласования	51
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	52
5.2. Сравнительный подход	52
5.3. Доходный подход	56
5.4. Затратный подход	64
6. Согласование результатов оценки	65

7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	66
8. Выделение стоимости земельного участка и распределение итоговой стоимости	67
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	72
Приложение 2. Копии документов оценщика	82
Приложение 3. Финансовая модель	86
Приложение 4. Фотографии объекта.....	88
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	89

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 22 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: складской комплекс 109 801,6 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 241 141 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58.
Местоположение объекта:	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 22 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	8 490 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	8 740 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/18, дата составления 27.02.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 27.02.2026 г. она составляет:

8 615 000 000 руб.

Восемь миллиардов шестьсот пятнадцать миллионов рублей

или

78 460 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	Объект недвижимости: перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».
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"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 27.02.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	27.02.2026 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 Трудовой договор № б/н от 09.01.2008 Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 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</p>

	<p>бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</p>	<p>На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<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>

	В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – право общей долевой собственности. 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"> В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация,

предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды -- преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение

о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были благоустроены, 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 сравниваемые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства. • Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают. • Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят 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. • Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. • В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<p>Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>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.</p>

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

Отчет № 20210601-КВ/22 об оценке справедливой стоимости

Объекта недвижимости: складской комплекс общей площадью 109 801,6 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 241 141 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

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 № 22 от 23.01.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

№	Адрес местонахождения	Вид Объекта оценки	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 1	Нежилое здание	68 982,6	78:40:0008603:3352
2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5	Нежилое здание	19 828,9	78:40:0008603:3355
3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	Нежилое здание	19 832,4	78:40:0008603:3377
4	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4	Нежилое здание	102,1	78:40:0008603:3353
5	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 3	Нежилое здание	188,2	78:40:0008603:3351
6	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 2	Нежилое здание	867,4	78:40:0008603:3354
7	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	Земельный участок	241 141	78:40:0008603:3123

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 22 от 23.01.2026 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 СПО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СПО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Государственный университет - Высшая школа экономики ВСГ № 3258176 от 01.07.2008 г., о высшем образовании по специальности «Мировая экономика», квалификация «Экономист». Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии" № 772402277333 от 23.03.2017 г. о профессиональной переподготовке по направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г., срок действия договора с 15.01.2026 г. по 14.01.2027 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Anton.Kalistratov@cmwp.ru

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 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 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/51216/24 действует с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки и на основании нашего опыта оценки.
7. 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 2022-2024 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 оцениваемых складских зданий;
- 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 общей долевой 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 юго-западе Санкт-Петербурга, в муниципальном округе Горелово Красносельского района, в 25 км от центра города, на пересечении Волхонского шоссе, Кольцевой автомобильной дороги (КАД, А-118) и Таллинского шоссе (Е20), в 5 км к юго-западу от международного аэропорта Пулково, по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58 (Волхонское ш., д. 108).

Красносельский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга. Численность населения составляет 440 817 человек³, площадь – 115 кв.км.

Муниципальный округ Горелово расположен в центральной части Красносельского района и граничит:

- на севере по Петергофской линии железной дороги с муниципальными округами Улянка и Урицк;
- на востоке – с Московским районом и Ленинградской областью;
- на юге – с городом Красное Село;
- на западе – с муниципальным округом Константиновским и Ленинградской областью.

³ По состоянию на 2025 г.

Округ состоит из двух частей, имеющих лишь одну общую точку. Северо-восточная часть – исторический район Старо-Паново, юго-западная – Горелово и Торики. В округе имеется как многоэтажная жилая застройка, так и частный сектор.

Главной транспортной магистралью округа является Красносельское шоссе, по которому проходит множество автобусных маршрутов. Вдоль шоссе расположены гипермаркеты «Лента», «ОКЕЙ», «Леруа Мерлен». По территории округа проходит Гатчинская линия железной дороги, имеются станции Лигово и Горелово.



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

Транспортная доступность



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

Объект оценки находится на пересечении 81 км КАД (А-118), Волхонского шоссе и Таллинского шоссе (Е20) и примыкает к железнодорожной линии Санкт-Петербург – Лигово – Гатчина Октябрьской железной дороги (железнодорожная станция Горелово расположена в 2,5 км к югу от Объекта оценки).

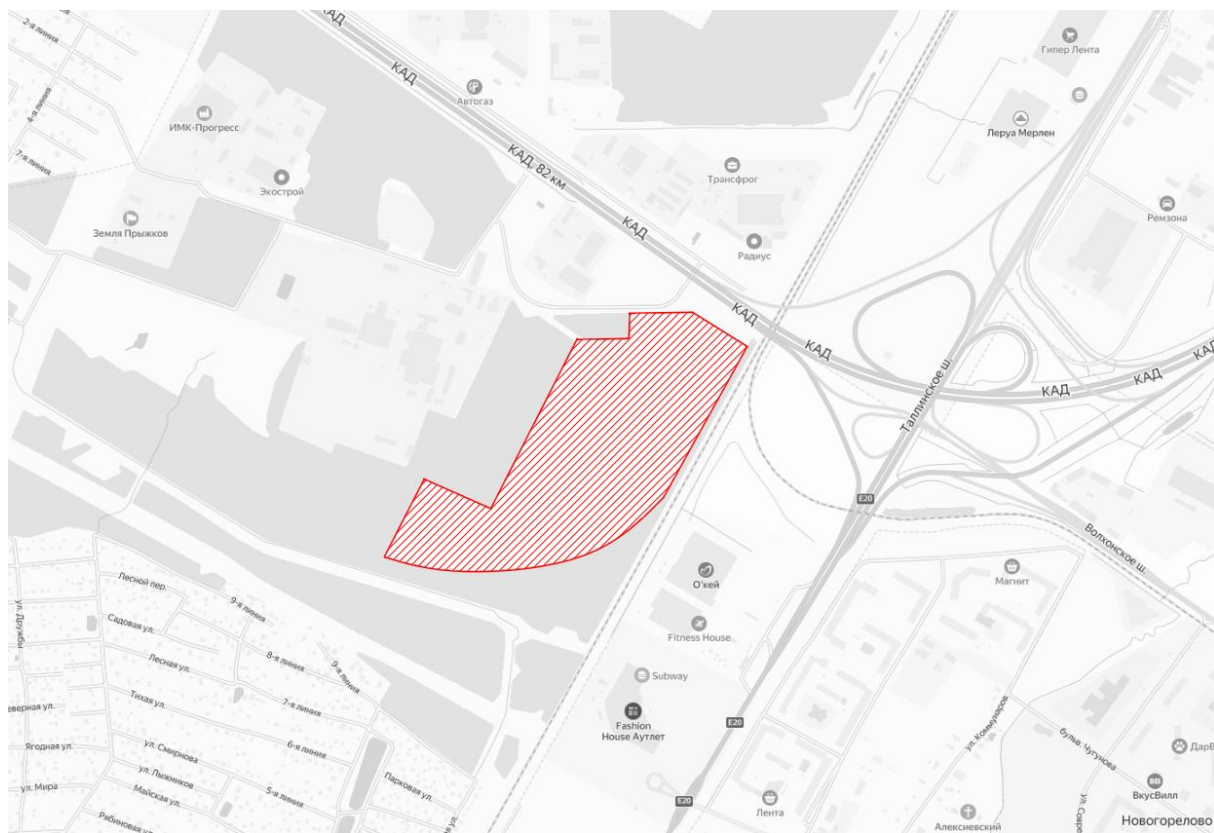
Доступ к Объекту на личном транспорте возможен непосредственно со стороны Волхонского шоссе. Но при этом маршруты наземного общественного транспорта проходят на удалении от Объекта оценки (в 3 км к западу и к югу).

Исходя из высказанного можно утверждать, что транспортная доступность автомобильным транспортом оценивается как хорошая, а транспортная доступность общественным транспортом – как удовлетворительная.

Видимость

Благодаря своему расположению, Объект оценки обладает хорошей видимостью со стороны Кольцевой автомобильной дороги, и ближайшего окружения.

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Зданием склада № 1, Кольцевой автомобильной дорогой и Волхонским шоссе (к северу), на противоположной стороне которого расположена производственная территория (завод «Радиус» и Юго-западный таможенный пост);
- Производственной территорией ООО «Опытный завод МПБО», завода по утилизации покрышек и станции перегруза ТБО (к западу);
- Железнодорожной линией Санкт-Петербург – Лигово – Гатчина Октябрьской железной дороги, гипермаркетами (О'кей, Fitness House и Fashion House) и Таллинским шоссе (к востоку), на противоположной стороне которого расположена жилая застройка (ЖК «Дудергофская линия 3»);
- Территорией садовых некоммерческих товариществ (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 производственные объекты, а также объекты торгового назначения и жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по КАД, Волхонскому шоссе и Таллинскому шоссе (вблизи от Объекта оценки).
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

ТАБЛИЦА 9



Фасад здания склада № 2



Складские помещения



Административное помещение (столовая)



Техническое помещение (котельная)

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А общей площадью 109 801,6 кв.м, согласно обмерам БТИ.

Оцениваемый комплекс включает в себя 3 складских корпуса (общей площадью 68 982,6 кв.м, 19 828,9 кв.м и 19 832,4 кв.м соответственно), 2 здания КПП (общей площадью 102,1 кв.м и 188,2 кв.м соответственно), а также здание котельной с техническими помещениями общей площадью 867,4 кв.м. Оцениваемые здания полностью построены и введены в эксплуатацию в 2024 г.

Оцениваемый складской комплекс расположен на земельном участке (с кадастровым номером 78:40:0008603:3123) общей площадью 241 141 кв.м, который помимо размещения зданий частично используется для размещения парковки для грузовиков и легковых автомобилей.

Оцениваемый складской комплекс представляет собой нежилые складские здания со встроенными и пристроенными помещениями административно-бытового и технического назначения. Здания имеют от 1 до 3 этажей (включая одноэтажную складскую часть и трехэтажную административно-бытовую часть).

Таким образом, Объект оценки включает в себя складские помещения класса А совокупной арендопригодной площадью 100 340,7 кв.м и офисные помещения арендопригодной площадью 7 907,1 кв.м (включая также арендопригодную площадь зданий КПП), а также 140 машиномест для грузовиков и 41 машиноместо для легковых автомобилей, расположенные на прилегающей наземной парковке.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

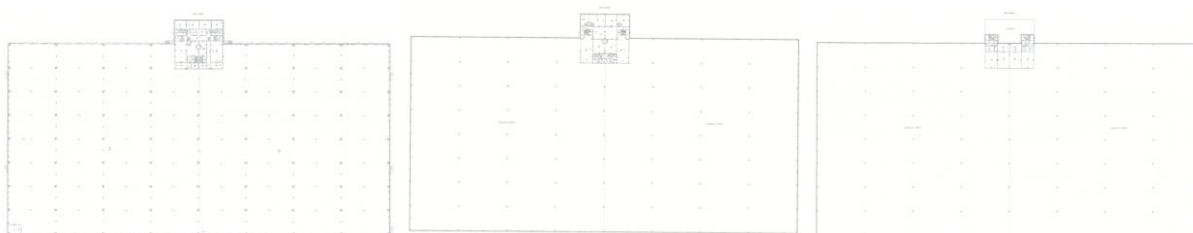
Кадастровые номера зданий	78:40:0008603:3352, 78:40:0008603:3355, 78:40:0008603:3377, 78:40:0008603:3353, 78:40:0008603:3351, 78:40:0008603:3354
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Назначение (тип)	Нежилое
Текущее использование	Складские, офисные и технические помещения (в зданиях) и парковочные места (на прилегающей наземной парковке)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в соответствующих выписках ЕГРН
Общая площадь оцениваемого комплекса	109 801,6 кв.м (включая складские корпуса, здания КПП и здание котельной с техническими помещениями)
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Год ввода в эксплуатацию	2024 г.
Этажность	1-3
Высота потолков	17,1 м
Строительный объем здания	н/д
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Столбчатые ж/б
Стены	Наружные стены: навесные трехслойные сэндвич-панели с утеплителем из минеральной ваты толщиной 120 мм. Внутренние стены и перегородки: из газобетонных блоков 100мм и 200мм (между складским помещением и помещениями АБК).
Перекрытия междуэтажные	н/д
Крыша	Неэксплуатируемая, плоская, с организованным наружным и внутренним водостоком. Кровельное покрытие выполнено из уложенного в два слоя минераловатного утеплителя толщиной 100 мм и 40 мм. Поверх утеплителя выполнена рулонная гидроизоляция (ПВХ мембрана) с механическим креплением.
Полы	В помещении склада устраиваются по грунту толщиной 220 мм. В АБК 160 мм. Покрытие пола на путях эвакуации выполнено из нескользящих материалов. В помещениях со средней и высокой интенсивностью воздействия жидкостей

	<p>на пол выполнена гидроизоляция в полах в соответствии с СП 29.13330.</p> <p>Во всех помещениях с мокрыми процессами предусмотрена гидроизоляция пола с заводом на ограждающие конструкции стен не менее 200 мм.</p>
Проемы оконные	Оконные блоки по ГОСТ 23166 - пластиковые, класс Б1 по теплопередаче, энергоэффективному остеклению. В АБК – оконные блоки из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами толщиной 42 мм.
Проемы дверные	<p>Двери в технические помещения наружные – металлические утепленные по ГОСТ 31173 (Е130).</p> <p>Наружные двери – стальные, утепленные, полной заводской готовности. Вход в здание осуществляется по наружным крыльцам с улицы через дверные проемы размером не менее 2,1х1,2 м.</p> <p>Внутренние двери в офисных, административно-бытовых – МДФ.</p> <p>Все помещения с категориями имеют противопожарные металлические двери с пределом по огнестойкости - EI30 по ГОСТ Р 57327.</p> <p>Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток оборудованы замками типа «антипаника». Двери в лестничных клетках имеют устройства для самозакрывания и уплотнения в притворах.</p>
Отделка	В административно-офисной части: подвесной потолок, керамогранит, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Отопление	Есть (собственная газовая котельная)
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Вентиляция	Есть
Кондиционирование	Есть
Пожаротушение	Есть (спринклерное)
Электроосвещение	Есть
Лифты	Нет
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

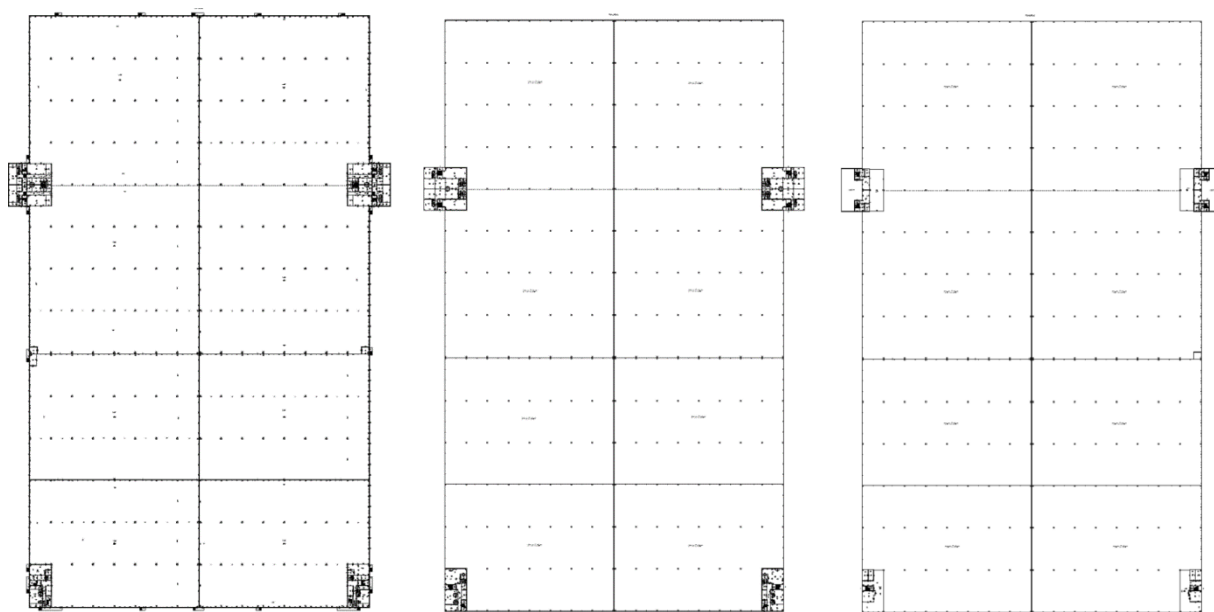
Типовые поэтажные планы

Поэтажные планы (этажей 1, 2 и 3 в Здании склада № 1) представлены ниже:



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

Поэтажные планы (этажей 1, 2 и 3 в Здании склада № 2) представлены ниже:



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

Поэтажные планы (этажей 1, 2 и 3 в Здании склада № 3) представлены ниже:



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Здания

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, оцениваемые здания по состоянию на дату оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2" на праве общей долевой собственности, в соответствии с информацией в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 11

№	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	№ регистрации права	Дата регистрации права
1	Здание склада № 2	78:40:0008603:3352	68 982,6	78:40:0008603:3352-78/011/2025-12	29.01.2025
2	Здание склада № 1	78:40:0008603:3355	19 828,9	78:40:0008603:3355-78/011/2025-11	29.01.2025
3	Здание склада № 3	78:40:0008603:3377	19 832,4	78:40:0008603:3377-78/011/2025-10	29.01.2025
4	КПП № 2	78:40:0008603:3353	102,1	78:40:0008603:3353-78/011/2025-8	29.01.2025
5	КПП № 1	78:40:0008603:3351	188,2	78:40:0008603:3351-78/011/2025-8	29.01.2025
6	Котельная с техническими помещениями	78:40:0008603:3354	867,4	78:40:0008603:3354-78/011/2025-7	29.01.2025

Источник: данные Заказчика

Земельный участок

По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый складской комплекс расположен на земельном участке (с кадастровым номером 78:40:0008603:3123) общей площадью 241 141 кв.м. Указанный земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности.

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

ТАБЛИЦА 12

Адрес земельного участка:	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Площадь, кв.м:	241 141
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3123
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Склады
Кадастровая стоимость, руб.	347 476 416,26
Правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3123-78/011/2025-11 29.01.2025 09:39:01

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта большего земельного участка площадью 241 141 кв.м:

ТАБЛИЦА 13

Земельный участок 78:40:0008603:3123
 Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское...

Склады
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3123
Кадастровый квартал:	78:40:0008603
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58
Площадь уточненная:	241 141 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Склады
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	347 476 416,26 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Оцениваемые имущественные права

В рамках настоящего отчета мы провели оценку права собственности в отношении оцениваемых зданий и земельных участков.

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 14

Общая площадь оцениваемого здания (согласно обмерам БТИ), включая:	109 801,6 кв.м
- Арендопригодная площадь складских помещений	100 340,7 кв.м
- Арендопригодная площадь офисных помещений	7 907,1 кв.м
Количество парковочных мест для грузовиков	140 м/м
Количество парковочных мест для легковых автомобилей	41 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 108 247,8 кв.м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью

сданы в аренду. Помимо этого, арендаторы занимали 140 машиномест для грузовиков и 41 машиноместо для легковых автомобилей на наземной парковке.

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

ТАБЛИЦА 15

№	Арендатор	Площадь, кв. м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	63 873,10	Склад	18.01.2024	31.12.2029
2	Арендатор	4 601,50	Офис	18.01.2024	31.12.2029
3	Арендатор	48	Парковка (грузовая)	01.07.2025	31.12.2029
4	Арендатор	27	Парковка (легковая)	01.07.2025	31.12.2029
5	Арендатор	44	Парковка (грузовая)	15.01.2024	31.12.2029
6	Арендатор	18 238,70	Склад	28.01.2025	31.12.2029
7	Арендатор	1 550,50	Офис	28.01.2025	31.12.2029
8	Арендатор	24	Парковка (грузовая)	28.01.2025	31.12.2029
9	Арендатор	18 228,90	Склад	01.11.2024	31.12.2029
10	Арендатор	1 477,60	Офис	01.11.2024	31.12.2029
11	Арендатор	14	Парковка (легковая)	01.11.2024	31.12.2029
12	Арендатор	24	Парковка (грузовая)	01.11.2024	31.12.2029
13	Арендатор	99,20	КПП	28.01.2025	31.12.2029
14	Арендатор	178,30	КПП	18.01.2024	31.12.2029

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

По информации, предоставленной Заказчиком, помимо арендных доходов по договорам аренды в отношении Объекта оценки по состоянию на дату оценки арендодатель получает дополнительный доход от субаренды помещений в размере 11 604 040 руб. в год (сроком до 30.06.2028 г.).

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 оцениваемого объекта:

ТАБЛИЦА 16

Физически возможные способы использования	Складской комплекс
Правомочные способы использования	Складской комплекс
Финансово осуществимые способы использования	Складской комплекс
Максимально эффективный способ использования	Складской комплекс

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А, включающий складские и административно-офисные помещения с отделкой высокого качества, а также располагающий машиноместами для грузовых и легковых автомобилей на прилегающей наземной парковке. При этом 100% арендопригодной площади данного комплекса и парковочные места сданы в аренду и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемого объекта обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁴

4.1.1. Макроэкономика

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 17

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

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

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

ТАБЛИЦА 18

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

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

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

Результаты опроса: декабрь 2025 года¹

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ



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

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

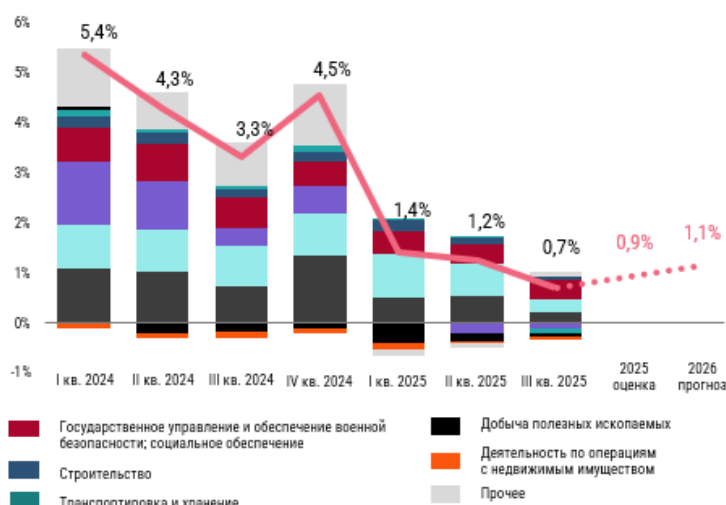
Постепенный выход из жестких денежных условий будет способствовать частичному восстановлению спроса и стабилизации роста ВВП в 2026 г. Аналитики вновь снизили прогнозы по годовому росту ВВП на 2026 г. до отметки 1,1%.

Беспрецедентная компрессия

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

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

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

**Структура ВВП РФ,
III кв. 2025 г.*****Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2025 гг.****ИНФЛЯЦИЯ. НЕ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ НА ДОСТИГНУТОМ**

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

Продолжение цикла снижения ключевой ставки

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

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

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

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

Вклад секторов в инфляцию

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

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

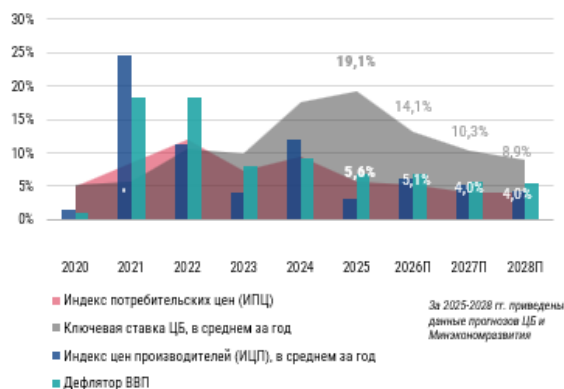
В непродовольственном сегменте осторожное оживление спроса осенью было уравновешено укрепившимся курсом национальной валюты.

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

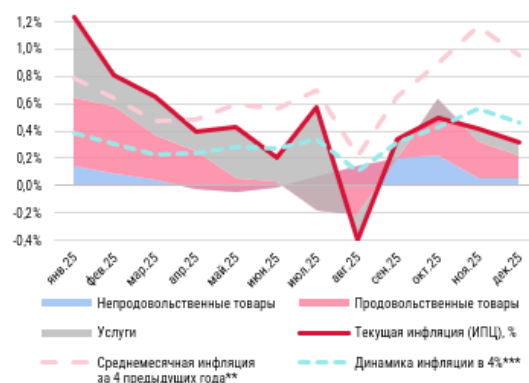
**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности

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

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



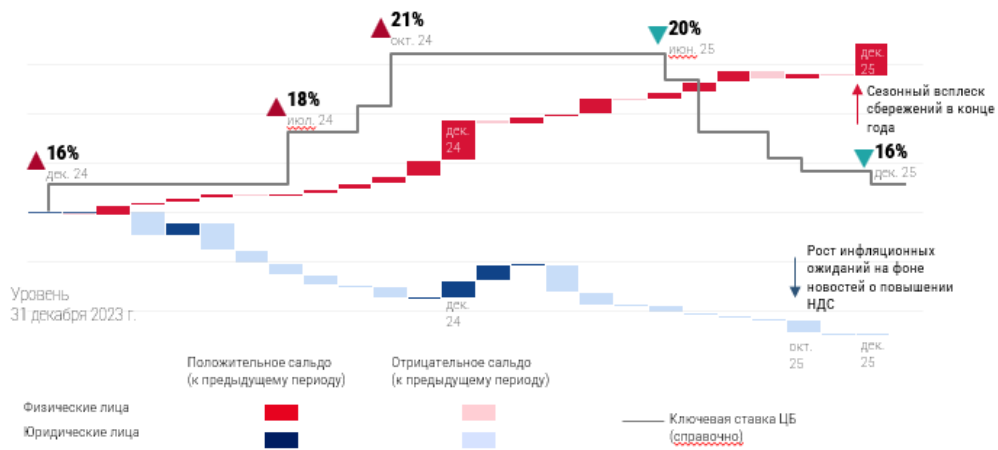
КРЕДИТОВАНИЕ. ДЕРЖАТЬ НЕЛЬЗЯ ПОТРАТИТЬ



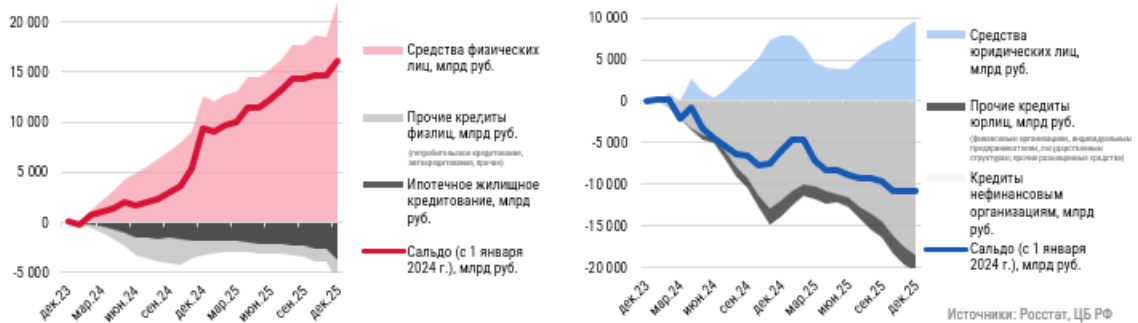
Снижение ключевой ставки во второй половине 2025 года не вызвало кардинальных изменений в динамике кредитования и сбережений. Традиционно кредитный канал денежно-кредитной политики оказывает сдерживающее влияние в большей степени на поведение физических лиц и в меньшей – на организации.

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

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



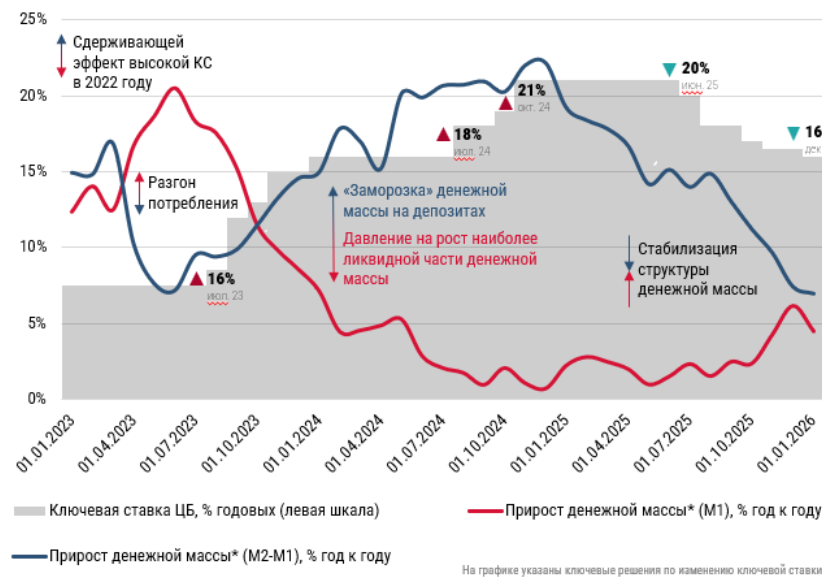
Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г.



ДЕНЕЖНАЯ МАССА. ЛИКВИДАЦИЯ ЛИКВИДНОСТИ – КЛЮЧ К СНИЖЕНИЮ ИНФЛЯЦИИ

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

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



Определение денежной массы

Денежная масса – М1	Денежная масса – М2
Наличные в обращении + средства на расчетных/ текущих счетах и вклады до востребования (в рублях). Эти деньги используются как платежное средство «здесь и сейчас».	М1 + срочные рублевые депозиты. Денежный агрегат М2 вместе с валютными депозитами резидентов называется широкой денежной массой .

Индикатор Рост в 2025 г., % г/г

Денежная масса (М1)	8,1 % ▲
Денежная масса (М2)	10,6 % ▲
Денежная масса (М2–М1) – менее ликвидная часть агрегата	12,5 % ▲
Индекс потребительских цен	5,6 % ▲

4.1.2. Рынки капитала

461 ** млрд руб.

2025 г.

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

≈ -19% (к 2023 г.)

(+1 % к 2024 г.)

400–500 *** млрд руб.

Прогноз на 2026 г.

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

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

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

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

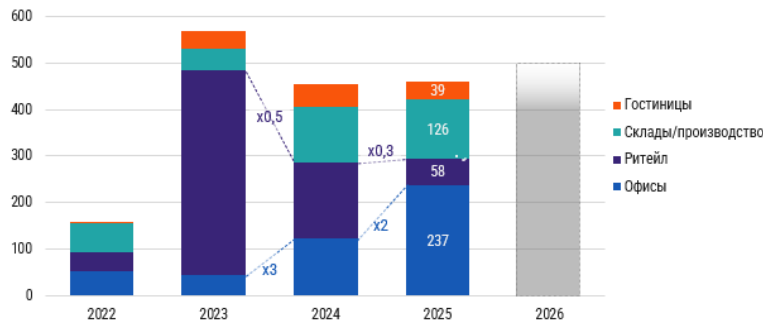
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

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

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

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

Структура инвестиционных сделок* по сегментам, Россия, млрд руб.



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ*. ПРИОБРЕТЕНИЯ 2025 Г.

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

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

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

ОФИСЫ	СКЛАДЫ	ГОСТИНИЦЫ	РИТЕЙЛ
<p>Крупнейшая сделка в сегменте БЦ «Белая Площадь» Москва</p> <p>01 Properties → Современные Фонды Недвижимости</p> <p>III квартал 111 тыс. кв. м (общая площадь) Трофейный актив после неоднократного выставления на торги был приобретен компанией «МБП», после чего упакован в ЗПИФ УК «Современные Фонды Недвижимости».</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> БЦ Sydney City БЦ «Дельта- Плаза» БЦ «Серебряный фонтан» 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте ИП «Северные Врата» Московская область, п. Белый Раст</p> <p>Radius Group → Конфиденциально</p> <p>I квартал 225 тыс. кв. м Строящийся индустриальный парк был продан инвестору через форвардную сделку.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> НК Парк Домодедово 2 НК Парк Ростов-на-Дону Ориентир Запад 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте Отель «Камелия» Краснодарский край, Сочи</p> <p>Группа ВТБ → Правильные Решения</p> <p>III квартал 203 номера Пятизвездочная гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия» была продана с аукциона в рамках программы реализации immobilizovанных активов банка ВТБ.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park Санаторий «Юг», Сочи Courtyard by Marriott, Казань 	<p>Крупнейшая сделка в сегменте ТЦ «Времена Года» Москва</p> <p>Капитал Менеджмент → Киевская Площадь</p> <p>II квартал 66 тыс. кв. м (общая площадь) Реализация ТЦ с торгов состоялась в апреле. До этого в начале года ТЦ уже менял владельцев, однако предыдущая сделка носила технический характер.</p> <p>Рыночные сделки IV кв. 2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> ТЦ «Жемчужина Плаза» Торгово-пешеходный центр «Мост»

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

ТАБЛИЦА 19

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

Источник: Nikoliers. Рынок инвестиций. Итоги 2025 г.

4.1.3. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные – к действующим с 2014 г. - санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Commonwealth Partnership не могут однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций уже 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 стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Поскольку изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки, Оценщик рекомендует провести актуализацию Отчета об оценке на более поздние даты в случае, если сделка с Объектом оценки планируется в будущем.

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 км², 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 складской комплекс класса А и по своему функциональному назначению относится к сегменту складской недвижимости. Он расположен в пределах границ города Санкт-Петербурга. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга.

4.4. Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга⁵

Основные индикаторы рынка по итогам 2025 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	27 710	6 369	21 566
Объем ввода, тыс. кв. м	2 235	537	4 226
Объем спроса, тыс. кв. м	1 865	365	1 029
Уровень вакантности, %	3,2	3,8	2,7
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	11 005	9 380	10 390

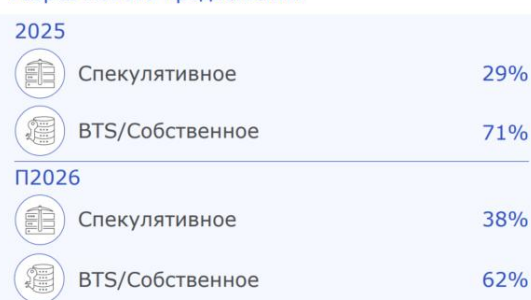
Источник: Nikoliers

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС

Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения



Источник: Nikoliers

Рынок складской недвижимости Северной столицы продемонстрировал третий крупнейший в своей истории объем ввода — 537 тыс. кв.м, из которых 71% представлен BTS-объектами и проектами собственного строительства. В результате объем предложения в агломерации достиг значения в 6,37 млн кв.м.

Уровень вакантности вырос на 2,7 п.п до 3,8%. Таким образом, показатель вернулся в диапазон от 3% впервые за семь лет — с 2019 г. Данная динамика указывает на переход рынка в фазу, где ключевыми факторами конкуренции становятся не только объем, но и качество, локация и гибкость коммерческих условий.

В структуре спроса произошел важный сдвиг: впервые с 2021 года онлайн-ритейлеры уступили лидерство. Ключевыми драйверами стали розничные сети (31%) и производственные компании (28%). Поскольку данные сегменты традиционно арендуют менее крупные объемы, а потребительская активность замедлилась, реализованный спрос сузился на 10% - до 365 тыс. кв.м. Несмотря на сокращение, показатель остается выше средних значений доковидного периода.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

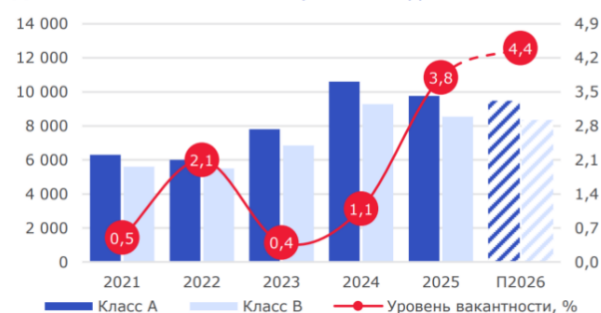
Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
9 380	9 760	8 550	10 660
руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год

Источник: Nikoliers

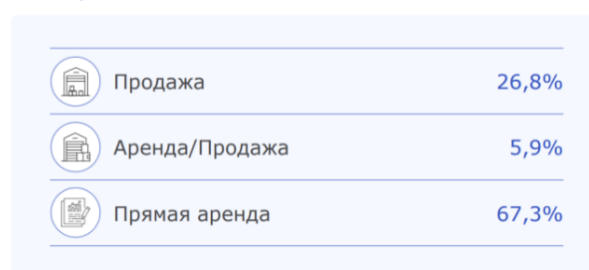
⁵ Источник: Nikoliers. Складская недвижимость. Москва, Санкт-Петербург, Регионы. Итоги 2025 г.

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Источник: Nikoliers

Разрез вакансии в готовых складских объектах



Отличительной чертой рынка стала значительная доля вакантных площадей, выставленных на продажу, которая составила около четверти от общего объема свободных помещений. Также появление на рынке крупных лотов в аренду по ставкам ниже рыночных оказало существенное давление на индикатор базовой ставки аренды, который опустился ниже психологической отметки в 10 тыс. руб/кв. м/год.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Пик вакансии текущего цикла рынка

В 2026 г. рынок достигнет пика вакантности, прогнозируемой на уровне 4%. Основные причины — рекордный ввод спекулятивных площадей (3,4 млн кв.м) и сдержанный рост чистого поглощения. Абсорбция, напрямую коррелирующая с темпами ВВП, покажет прирост лишь на 9%, что не позволит поглотить весь объем нового предложения. В абсолютном выражении вакантный фонд приблизится к 2,4 млн кв.м — уровню, сопоставимому с 2016 г., который ознаменовал высшую точку рецессии крымского кризиса на рынке.

Коррекция в условиях макропротиворечий

В новом году противодействие разнонаправленных макроэкономических сил создаст сценарий «буферизованной коррекции».

Повышение НДС до 22% окажет инфляционное давление на издержки, в то время как снижение ключевой ставки и пик вакантности будут давить на ставки вниз.

Монетарное смягчение выступит буфером, что приведет к ограниченной коррекции арендных ставок на 3-7% — значительно мягче снижения 2025 г.

«Вертикализация» Light Industrial

На рынке легкой промышленности Москвы формируется структурный сдвиг — активная «вертикализация» сегмента и. В стадии девелопмента до 2028 г. уже находится свыше 1 млн кв.м многоэтажных объектов ^1.

Драйверами роста вверх выступают две программы — КРТ, ведущая к максимально эффективной застройке премиальных локаций, и МПТ, где размер льготы напрямую зависит от общей площади объекта, что делает вертикальное «наращивание» метража экономически целесообразным.

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 20

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название	Складской комплекс «Промбокс 2»	н/д	Складской комплекс «ILR Софийская»	СК "Маммигер"	Складской комплекс «Промбокс Софийская»
Цена, р.	415 470 000 Р	133 920 000 Р	1 716 000 000 Р	226 700 000 Р	271 393 443 Р
Общая площадь, кв.м	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Цена за 1 кв.м, р.	109 974 Р	90 000 Р	109 994 Р	100 000 Р	90 155 Р
Корректировки					
Площадь	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 155к2	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, ул. Юных пионеров, 38Ж	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к5	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 107к3	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116кб
Удалённость от КАД, км	6	10	4	6	4
Класс объекта	А	В	А	В	А
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	Текущее предложение
Контактный телефон	+7 981 145-24-02	+7 911 940-42-79	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323630873/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307442216/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323987851/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318094243/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313897813/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, по имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам цена продажи находилась в диапазоне 90 000 – 109 994 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 21

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателем, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.

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

<p>Экономические характеристики</p>	<p>Наличие долгосрочных договоров аренды</p>	<p>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.</p>
<p>Использование и (или) зонирование</p>	<p>Эксплуатационные расходы на содержание объекта</p>	<p>Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.</p>
<p>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</p>		<p>Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.</p>
<p>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</p>		<p>Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.</p>

Источник: Commonwealth Partnership

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

Складская недвижимость

- По результатам 4 кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды для складов класса А и В в Санкт-Петербурге составляет 9 760 руб./кв.м/год (10 660 руб./кв.м/год для строящихся объектов класса А) и 8 550 руб./кв.м/год соответственно (без учета НДС и операционных расходов).
- Доля свободных качественных складских площадей оценивается на уровне 3,8%.
- В 2025 г. было введено порядка 537 тыс. кв.м новых складских площадей.
- В 2025 г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга составил 365 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

Объект оценки относится к доходоприносящей недвижимости, сделки купли-продажи которой часто осуществляются в инвестиционных целях. По состоянию на дату оценки все оцениваемые помещения были сданы в аренду сторонним арендаторам и приносят стабильный арендный доход. С учетом данной информации оценщик посчитал целесообразным применение доходного подхода для целей данной оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Сравнительный подход

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 22

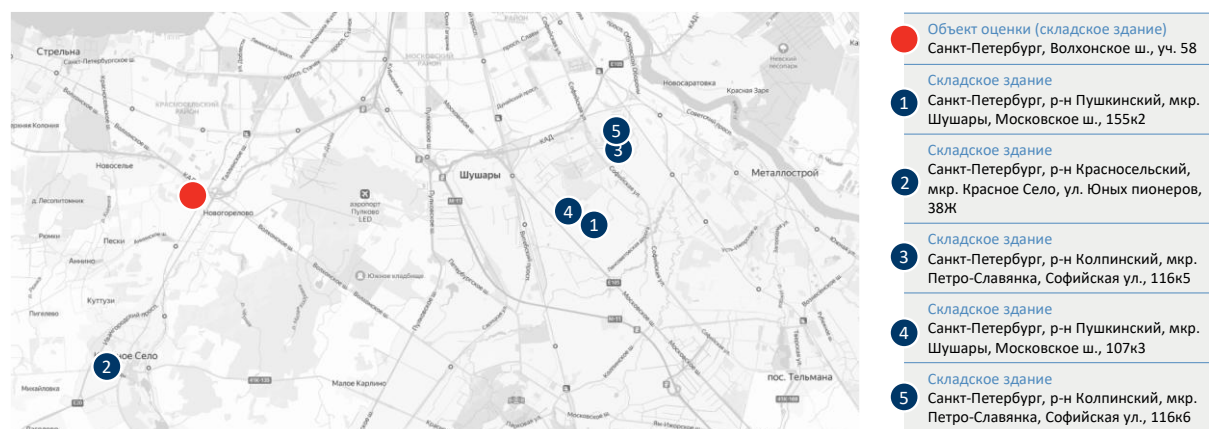
Сравнительный Подход

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	нд	Складской комплекс «Промбокс 2»	нд	Складской комплекс «ILR Софийская»	СК «Маммингер»	Складской комплекс «Промбокс Софийская»
Цена, р.	-	415 470 000 Р	133 920 000 Р	1 716 000 000 Р	226 700 000 Р	271 393 443 Р
Общая площадь, кв м	109 801,6	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Цена за 1 кв.м, р.	-	109 974 Р	90 000 Р	109 994 Р	100 000 Р	90 155 Р
Корректировки						
Площадь	109 801,6	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 155к2	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, ул. Юных пионеров, 38Ж	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к5	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 107к3	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к5
Удаленность от КАД, км	0,15	6	10	4	6	4
Класс объекта	A	A	B	A	B	A
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контактный телефон	-	+7 981 145-24-02	+7 911 940-42-79	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323630873/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307442216/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323987851/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318094243/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313897819/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из Справочника оценщика недвижимости - 2025⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -21%, -26%, -13%, -24% и -22% 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 (либо Ленинградской области), но при этом имеют различную удаленность от КАД.

Для определения размера необходимых корректировок Оценщик использовал экспертно следующую градацию корректировок в зависимости от удалённости от КАД:

- 0 - 10 км: 0%;
- 10 - 20 км: 10%;
- 20 - 30 км: 20%;
- 30 - 40 км: 30%.

Аналоги 1, 3, 4 и 5 расположены в пределах 10 км от КАД, поэтому, в соответствии с данной градацией, данная корректировка в отношении цен этих объектов составила 0%. В свою очередь, Аналог 2 расположен на удалении 10 км от КАД, поэтому в отношении цены данного аналога повышающая корректировка составила 10%.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 3 и 5, как и Объект оценки, относятся к категории складской недвижимости и представляют собой складские здания класса А, поэтому в отношении цен продажи данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналоги 2 и 4 представляют собой складские здания класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении цен продаж этих аналогов была применена повышающая корректировка в размере 23%⁷.

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 аналоги, как и Объект оценки, имеют качественную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов.

⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 240. Функция зависимости: $y = 1,42 * x^{-0,07}$

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 366

Отношение удельной цены складского объекта класса "А" к удельной цене складского объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,23.

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 -8,9%⁸.

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.

⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для специализированных высококлассных складских объектов по Санкт-Петербургу, стр. 509

ТАБЛИЦА 23

Сравнительный Подход

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	нд	Складской комплекс «Промбокс 2»	нд	Складской комплекс «LR Софийская»	СК «Маммингер»	Складской комплекс «Промбокс Софийская»
Цена, р.	-	415 470 000 Р	133 920 000 Р	1 716 000 000 Р	226 700 000 Р	271 393 443 Р
Общая площадь, кв.м	109 801,6	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Цена за 1 кв.м, р.	-	109 974 Р	90 000 Р	109 994 Р	100 000 Р	90 155 Р
Корректировки						
Площадь	109 801,6	3 778	1 488	15 601	2 267	3 010
Корректировка, %	-	-21%	-26%	-13%	-24%	-22%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	66 601 Р	95 950 Р	76 215 Р	70 089 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 155к2	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, ул. Юных пионеров, 38Ж	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116к5	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 107к3	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 116кб
Удалённость от КАД, км	0,15	6	10	4	6	4
Корректировка, %	-	0%	10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	73 261 Р	95 950 Р	76 215 Р	70 089 Р
Класс объекта	A	A	B	A	B	A
Корректировка, %	-	0%	23%	0%	23%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	90 111 Р	95 950 Р	93 744 Р	70 089 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	90 111 Р	95 950 Р	93 744 Р	70 089 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	90 111 Р	95 950 Р	93 744 Р	70 089 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	86 867 Р	90 111 Р	95 950 Р	93 744 Р	70 089 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Скорректированная стоимость, р.	-	79 136 Р	82 092 Р	87 411 Р	85 401 Р	63 851 Р
Контактный телефон	-	+7 981 145-24-02	+7 911 940-42-79	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323630873/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307442216/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323987851/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318094243/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313897813/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	79 578 Р					
Рыночная стоимость (округленно), р.	8 740 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 8 740 000 000 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 помещений составляет 108 247,8 кв.м (включая 100 340,7 кв.м складских помещений и 7 907,1 кв.м офисных помещений и помещений КПП).

Также Объект оценки включает 140 машиномест для грузовиков и 41 машиноместо для легковых автомобилей на наземной прилегающей 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 складских 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 24

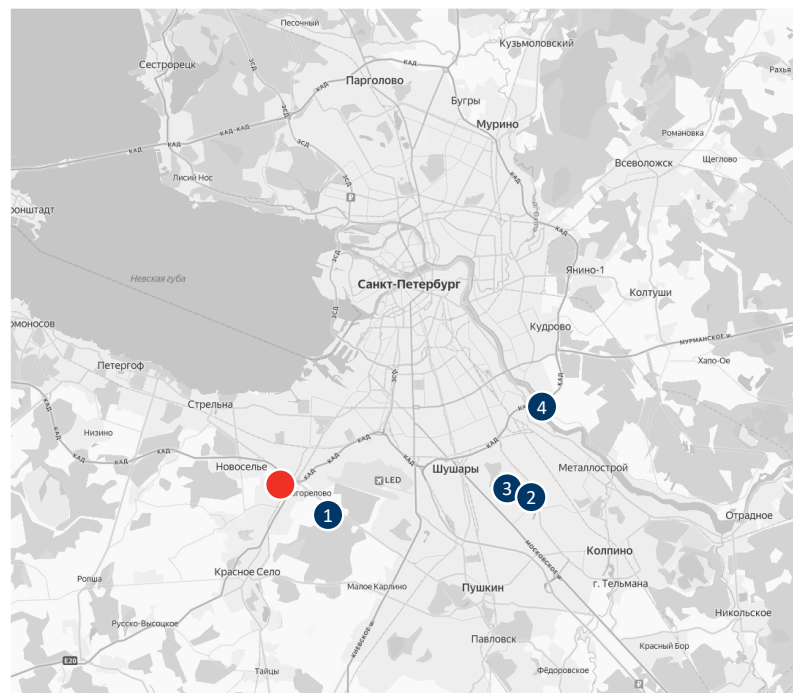
Анализ рыночной арендной ставки для складских помещений

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	н/д	н/д	н/д	н/д	СК «Ленспорт»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		12 295 Р	12 838 Р	12 787 Р	11 803 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	30 589	17 386	10 047	3 000
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Комунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	30 589	17 386	10 047	3 000
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Ленинградская область, Ломоносовский район, Вилгосское городское поселение, Южная часть производственной зоны Горелово территория, 2-й квартал, 3к1	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 147к2	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 141к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Новосаратовка деревня, 20/1
Удалённость от КАД, км	0,15	4	4	7	2
Класс объекта	A	A	A	A	B
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 981 921-66-14	+7 981 921-66-14	+7 911 186-54-14	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/278450968/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/320625682/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324637329/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324764318/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- **Объект оценки (складские помещения)**
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
- 1 **Складские помещения**
ЛО, Ломоносовский район, Вилгосское городское поселение, Южная часть производственной зоны Горелово территория, 2-й квартал, 3к1
- 2 **Складские помещения**
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 147к2
- 3 **Складские помещения**
Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 141к2
- 4 **Складские помещения**
Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Новосаратовка деревня, 20/1

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 складской недвижимости в Санкт-Петербурге была принята в размере -8%⁹.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Санкт-Петербурге (либо Ленинградской области), но при этом имеют различную удаленность от КАД.

Для определения размера необходимых корректировок Оценщик использовал экспертно следующую градацию корректировок в зависимости от удалённости от КАД:

- 0 - 10 км: 0%;
- 10 - 20 км: 10%;
- 20 - 30 км: 20%;
- 30 - 40 км: 30%.

Таким образом, ввиду того, что все объекты-аналоги расположены в пределах 10 км от КАД, в соответствии с данной градацией, для Аналогов 1 – 4 была применена корректировка в размере 0%.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1–3, как и Объект оценки, относятся к категории складской недвижимости и представляют собой складские помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась.

В свою очередь, Аналог 4 представляет собой складское здание класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении арендной ставки для данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 13%¹⁰.

Состояние

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

⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для арендных ставок в отношении специализированных высококлассных складских объектов по Санкт-Петербургу, стр. 509

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 366

Отношение арендной ставки складского объекта класса "А" к арендной ставке складского объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,13.

Отделка

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

Эксплуатационные расходы

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании данных NF Group. В качестве корректировки для Аналогов 1-7 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для складских помещений класса А в г. Санкт-Петербурге в размере 1 750 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.






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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 25

Анализ рыночной арендной ставки для складских помещений

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	н/д	н/д	н/д	н/д	СК «Ленспорт»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		12 295 Р	12 838 Р	12 787 Р	11 803 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	30 589	17 386	10 047	3 000
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, р.		11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	10 859 Р
Площадь	Блоки различной площади	30 589	17 386	10 047	3 000
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	10 859 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Ленинградская область, Ломоносовский район, Выпозское городское поселение, Южная часть производственной зоны Горелово территория, 2-й квартал, 3к1	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Петро-Славянка, Софийская ул., 147к2	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 141к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Новосаратовка деревня, 20/1
Удаленность от КАД, км	0,15	4	4	7	2
Статус		0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	10 859 Р
Класс объекта	А	А	А	А	В
Статус	-	0%	0%	0%	13%
Скорректированная стоимость, р.		11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	12 271 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	12 271 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Статус	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	11 311 Р	11 811 Р	11 764 Р	12 271 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-1 750 Р	-1 750 Р	-1 750 Р	-1 750 Р
Скорректированная стоимость, р.		9 561 Р	10 061 Р	10 014 Р	10 521 Р
Контакт		+7 981 921-66-14	+7 981 921-66-14	+7 911 186-54-14	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/278450968/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/320625682/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324637329/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324764318/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.		10 039 Р			
Арендная ставка (округленно), р.кв.м в год (без НДС и оп.расх.)		10 000 Р			

¹¹ NF Group. Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 4 кв. 2025 г. Диапазон операционных платежей: 1 500 – 2 000 р./кв.м/год (без НДС).

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих складских арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении складских помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 10 000 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В свою очередь, чистая рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений и помещений КПП (в оцениваемом складском комплексе) была определена нами на уровне соответствующей средневзвешенной фактической арендной ставки (для существующих арендаторов) в размере 11 600 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов), а рыночные арендные ставки для машиномест для грузовиков и легковых машин на наземной парковке были определены на уровне 94 382 р./машиноместо в год и 47 191 р./машиноместо в год соответственно (также с учетом соответствующих фактических арендных ставок для Объекта оценки, без учета НДС).

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 России¹²), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 26

Период	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	5,35%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 108 247,8 кв.м помещений (т.е. 100% арендопригодной площади оцениваемого здания). Помимо этого, арендаторы занимали все 181 машиномест на наземной парковке (для грузовых и легковых автомобилей). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали вакантные помещения.

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами была учтена предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов в размере 898 р./кв.м в год (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 зданий исчисляется в размере 2,2% от балансовой стоимости, которая составляет 5 827 876 612 р.¹³) и налогу за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 241 141 кв.м, которая составляет 347 476 416,26 р.).

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, затраты на капитальный и текущий ремонт объекта учтены в бюджете операционных расходов и каких-либо дополнительных расходов не требуется.

¹² https://www.cbr.ru/Content/Document/File/187046/forecast_260213.pdf

¹³ Балансовая стоимость по состоянию на конец августа 2025 г.

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 4,18%¹⁴.

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%¹⁵.

¹⁴ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 11.02.2026 г.)

¹⁵ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 3,25%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 3,25%, 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 экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,03%.

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 16,50%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 27

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,18%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,25%
Премия за риск управления	3,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,03%
Ставка дисконтирования (округленно):	16,50%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для складов класса А в Санкт-Петербурге
IBC Real Estate (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,50 - 13,00%
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,50 - 13,50%

Источник	Значение ставок капитализации для складов класса А в Санкт-Петербурге
NF Group (обзор за 4 кв. 2025 г.)	11,00 - 12,22% ¹⁶

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers, NF Group

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента складской недвижимости ставка находится в диапазоне 11,00% - 13,50%.

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых объектов, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации для потенциальной продажи с даты оценки на уровне 11,25%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 8 490 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.4. Затратный подход

Не применялся.

¹⁶ Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской обл., 4 кв. 2025. Диапазон ставок капитализации рассчитан технически исходя из средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды сухого склада класса А на уровне 11 000 руб./м²/год и диапазона запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А на уровне 90 000 – 100 000 руб./м² без НДС.

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 28

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	8 740 000 000 р.
Доходный подход	8 490 000 000 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 8 615 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 78 460 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 27.02.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

8 615 000 000 руб.

(Восемь миллиардов шестьсот пятнадцать миллионов) рублей

или

78 460 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 ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, мы произвели разбивку рассчитанной совокупной справедливой стоимости Объекта оценки на стоимость земельного участка под оцениваемым складским комплексом и стоимости расположенных на нём оцениваемых зданий.

Для этих целей нами была рассчитана стоимость анализируемого земельного участка площадью 241 141 кв.м 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 29

Анализ справедливой стоимости земельного участка

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	
Фотография							
Цена, р.	-	909 000 000 Р	225 000 000 Р	300 000 000 Р	1 306 250 000 Р	395 000 000 Р	500 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	241 141	202 000	33 300	50 000	265 016	79 000	78 000
Цена за 1 кв.м	-	4 500 Р	6 757 Р	6 000 Р	4 929 Р	5 000 Р	6 410 Р
Корректировки							
Общая площадь, кв.м	241 141,0	202 000,0	33 300,0	50 000,0	265 016,0	79 000,0	78 000,0
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Виллозское г.п., Северная часть производственной зоны Горелово, 4-я улица, з/у 12	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Утиная Заводь промзона	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 35	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос	Ленинградская область, Ломоносовский район, Горбунковское с/пос, Разбегаево деревня	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой
Удаленность от КАД, км	0,15	3	4	10	19	15	8
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Категория земель	Земли населенных пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения
ВРИ	склады	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	-	+7 981 969-11-45	+7 911 993-21-63	+7 981 969-11-45	+7 981 132-59-14	+7 969 353-84-18	+7 911 833-31-84
Источник	Квартг	https://spb.cian.rusale/commercial/295808512/	https://spb.cian.rusale/commercial/319690896/	https://spb.cian.rusale/commercial/303262689/	https://spb.cian.rusale/commercial/273180821/	https://spb.cian.rusale/commercial/296407381/	https://spb.cian.rusale/commercial/325199266/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ

- Объект оценки (ЗУ под зданием склада)**
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
- Земельный участок 1**
ЛО, Виллозское г.п., Северная часть производственной зоны Горелово, 4-я улица, з/у 12
- Земельный участок 2**
Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Утиная Заводь промзона
- Земельный участок 3**
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 35
- Земельный участок 4**
Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос
- Земельный участок 5**
Ленинградская область, Ломоносовский район, Горбунковское с/пос, Разбегаево деревня
- Земельный участок 6**
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь или размер сделки

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади земельного участка¹⁷.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -5%, -44%, -37%, 3%, -28% и -28% соответственно.

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Земельные участки (часть 2). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге, стр. 155

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 (либо Ленинградской области), но при этом имеют различную удаленность от КАД.

Для определения размера необходимых корректировок Оценщик использовал экспертно следующую градацию корректировок в зависимости от удалённости от КАД:

- 0 - 10 км: 0%;
- 10 - 20 км: 10%;
- 20 - 30 км: 20%;
- 30 - 40 км: 30%.

Ввиду того, что Аналоги 1, 2 и 6, как и Объект оценки, расположены в пределах 10 км от КАД, корректировка на местоположение для этих аналогов составила 0%. В свою очередь, Аналоги 3 – 5 расположены на расстоянии 10 км, 19 км и 15 км от КАД соответственно, в связи с чем к ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 10% (размер данной корректировки был определен с учетом мнения специалистов отдела складской недвижимости компании Commonwealth Partnership).

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 либо земель промышленности и имеют производственно-складское назначение. 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%¹⁸.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 30

Анализ справедливой стоимости земельного участка

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Цена, р.	-	909 000 000 Р	225 000 000 Р	300 000 000 Р	1 306 250 000 Р	395 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	241 141	202 000	33 300	50 000	265 016	79 000
Цена за 1 кв.м	-	4 500 Р	6 757 Р	6 000 Р	4 929 Р	5 000 Р
Корректировки						
Общая площадь, кв.м	241 141,0	202 000,0	33 300,0	50 000,0	265 016,0	79 000,0
Корректировка, %	-	-5%	-44%	-37%	3%	-28%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 275 Р	3 805 Р	3 802 Р	5 066 Р	3 618 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Вилговское г.п., Северная часть производственной зоны Горелово, 4-я улица, з/у 12	Ленинградская область, Боровозский район, Свердловское городское поселение, Угрина Завод промзона	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул. 35	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское сл/ос	Ленинградская область, Ломоносовский район, Горбунковское сл/ос, Разбегаво деревня
Удаленность от КАД, км	0,15	3	4	10	19	15
Корректировка, %	-	0%	0%	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 275 Р	3 805 Р	4 182 Р	5 572 Р	3 979 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	-	4 275 Р	3 805 Р	4 182 Р	5 572 Р	3 979 Р
Категория земель	Земли населенных пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
ВРИ	склады	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 275 Р	3 805 Р	4 182 Р	5 572 Р	3 979 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	-	4 275 Р	3 805 Р	4 182 Р	5 572 Р	3 979 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 275 Р	3 805 Р	4 182 Р	5 572 Р	3 979 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	-	3 783 Р	3 388 Р	3 701 Р	4 932 Р	3 522 Р
Контакт	-	+7 981 969-11-45	+7 911 993-21-63	+7 981 969-11-45	+7 981 132-59-14	+7 989 353-84-18
Источник	Клиент	https://spb.dan.ru/analiz/commercial/295268512/	https://spb.dan.ru/analiz/commercial/319650806/	https://spb.dan.ru/analiz/commercial/303262889/	https://spb.dan.ru/analiz/commercial/273180821/	https://spb.dan.ru/analiz/commercial/296407381/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	3 899 Р					
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	940 200 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка общей площадью 241 141 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 940 200 000 р. (округленно).

Дополнительно, в соответствии с заданием, полученным от Заказчика, справедливые стоимости складских корпусов и зданий котельной (с техническими помещениями), КПП № 1 и КПП № 2 были рассчитаны пропорционально их площадям – на основе совокупной стоимости оцениваемого складского комплекса за вычетом стоимости земельного участка.

Распределение стоимости оцениваемого складского комплекса представлено в таблице ниже:

¹⁸ СРД-2025, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, стр. 21

ТАБЛИЦА 31

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	Здание склада № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 1	78:40:0008603:3352	68 982,6	4 821 675 262
2	Здание склада № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5	78:40:0008603:3355	19 828,9	1 385 980 184
3	Здание склада № 3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3377	19 832,4	1 386 224 823
4	КПП № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4	78:40:0008603:3353	102,1	7 136 481
5	КПП № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 3	78:40:0008603:3351	188,2	13 154 611
6	Котельная с техническими помещениями	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 2	78:40:0008603:3354	867,4	60 628 639
7	Земельный участок под складским комплексом	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3123	241 141,0	940 200 000
Итого:					8 615 000 000

Источник: анализ СМWP

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Аналоги к таблице предложений по аренде складских помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/278450968/>

Сдается склад (А)

Ленинградская область, Ломоносовский район, Волховское городское поселение, Южная часть производственной зоны/Площадь территории на Волхонском, 241, 10 км от КАД
А/ Московское, М-20 шоссе 28 км от КАД А/ Пучковский шоссе 20 км от КАД
Ленинский проспект 18 км от КАД Проспект Ветеранов 18 км от КАД Аэропорт 21 км от КАД

5 356 250 – 38 236 250 Р/ МЕС.

Следить за изменениями цены

Прислать свою цену

Наружный, 37 089 100 м²

Цена за метр от 13 000 м² в год

Налог НДС включен в 8 975 914 Р

Комиссия нет

Корпоративные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 921-66-14

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить комментарий

БЭИ агентство недвижимости Bright Rich St, Petersburg

Дополнительные услуги

На сайте Б.АИТ Объявления в рубрике БЭИ

Департамент индустриально-складской недвижимости

Отчет об привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет

- Складские помещения
- Арендные ставки района
- Пешеходный трафик
- Точка прибытия
- Автомобильный трафик
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Доступно 7 площадей

Площадь	Цена
4285 м²	5 356 250 Р/мес. 13 000 м² в год
4370 м²	5 462 500 Р/мес. 13 000 м² в год
8000 м²	10 750 000 Р/мес. 13 000 м² в год
8655 м²	10 818 750 Р/мес. 13 000 м² в год
13234 м²	16 667 500 Р/мес. 13 000 м² в год
21934 м²	27 417 500 Р/мес. 13 000 м² в год
30589 м²	38 236 250 Р/мес. 13 000 м² в год

Свернуть

Аренда сухого склада в комплексе класса А. Площади указаны с учетом офисных помещений и межевых.

Складской комплекс расположен в южном направлении. Выезд на Волховское шоссе. Расстояние от КАД - 2 км.

Технические параметры:

- класс А
- тип склада сухой
- рабочая высота потолка: 11 м
- тип пола: бетонный пол с антистатическим покрытием
- нагрузка на пол: 6 тонн/м²
- количество доков: 1 на 575 м²
- сайт высотой: 12,00 м
- вентиляция: приточно-вытяжная
- планировка оптимизирована: есть
- система пожаротушения: спринклерная
- лифт: есть
- паркинг: грунтовые в/м на 84 места, асфальтовые в/м на 240 мест

В стоимость включены НДС и эксплуатационные расходы (ОРЕХО, Договор аренды) – аренда, с собственными, без комиссий.

Планы оперативно организовать просмотр в удобное время, предоставить ПОГ-презентацию и план.

ID 341448

Свернуть

5 356 250 – 38 236 250 Р/ МЕС.

Следить за изменениями цены

Прислать свою цену

Наружный, 37 089 100 м²

Цена за метр от 13 000 м² в год

Налог НДС включен в 8 975 914 Р

Комиссия нет

Корпоративные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 921-66-14

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить комментарий

БЭИ агентство недвижимости Bright Rich St, Petersburg

Дополнительные услуги

На сайте Б.АИТ Объявления в рубрике БЭИ

Департамент индустриально-складской недвижимости

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/320625682/>

Сдается склад, 4 562,8 - 17 386 м²

5 976 640 – 22 691 800 Р/ МЕС.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 22 000 000 Р

Сдать за метр от 13 662 Р в год

Налог НДС включен 4 091 963 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 921-66-14

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Число ответов на сообщения

БRIGHT RICH

Эксклюзивное предложение

Площадь	4 562,8 - 17 386 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолка	12,0 м

Отчет об привлекательности объекта

Узнайте, насколько перспективен и рентабелен район для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Совет населения
- Решенный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Тоннаж прилегающих
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Доступно 4 площади

4562,8 м² 3 этаж	5 976 640 Р/мес. 13 718 Р/м² в год
8675,7 м² 1 этаж	11 323 410 Р/мес. 13 042 Р/м² в год
11238,5 м² 1 этаж	17 300 050 Р/мес. 15 381 Р/м² в год
17386 м² 1 этаж	22 691 800 Р/мес. 13 052 Р/м² в год

Аренда сухого склада в новом комплексе класса А. Площади указаны с учетом офисных помещений. Комплекс находится в стадии строительства, готовность к вводу - в квартал 2026 года.

Склад расположен в конном направлении. Выезд на Софийскую ул. Расстояние до КАД - 3,3 км.

Технические параметры склада:

- класс А
- тип склада сухой склад (S-B)
- уровень пола 1,2 м
- вертуль на пол 30 тонн/м²
- высота потолков: 12,4 м
- количество дверей 1 на 850 м²
- шаг колонн 12,0 м
- тип пола: Бетонный с антипылевым покрытием
- подъемная сигнализация: есть
- система пожаротушения: спринклерная, внешние подстанции и внутренние пожарные краны
- ограничена по электромощности: 1,7 МВт
- офисные помещения: есть
- паркинг для легковых авто: есть
- площадка для отстоя и маневрирования: есть

В стоимость включены НДС и эксплуатационные расходы (ОРЕХ). Договор аренды – прямой, с собственником, без комиссий.

Плюсы оперативно организовать просмотр в удобное время, предоставить PDF-презентацию и план.

ID 349982

Точный адрес нет на Яндекс.Картах, в параметрах указан Спасский. Точный адрес: Санкт-Петербург, ул. Софийская, д.139. Координаты: 59.802988, 30.472965.

Ссылка

Напишите автору

Связаться со мной | Вступить в рассылку | Меню чата фото

или увидеть подробность по телефону

Аналоги к таблице предложений по продаже складских помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323630873/>

Продается склад, 3 777,9 м²

Санкт-Петербург, ул. Прибельский пер., Шувалов, Московское ш., 15002. На карте

Метро: М. Шувалов 11 мин от МКАД, Пискаревский вокзал 12 мин от МКАД

Шуваровы 11 мин, Дачная 17 мин, Мичурин 10 мин

506 873 400 Р

Связаться со специалистом

Приложите свою цену

Например, 495 567 500 Р

Цена за метр: 134 168 Р

Наши услуги: НДС включен: 91 403 400 Р

+7 981 145-24-02

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Приветствие специалиста в сети

БRIGHT RICH ST. PETERSBURG

Агентство недвижимости

Bright Rich St. Petersburg

Добавить в избранное

На сайте: 8 лет

Объекты в работе: 828

БRIGHT RICH ST. PETERSBURG

Агентство

Bright Rich St. Petersburg

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Схема 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

Купите отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Бриг Райч», ОГРН: 316776243960

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/307442216/>

Продается помещение свободного назначения, 1 488 м²

Санкт-Петербург, ул. Карповская, пер. Крайняя Сала, ул. Островского, 20К. На карте

Метро: М. Невский 1 км от МКАД, Пискаревский вокзал 24 мин от МКАД

Лесной проспект 25 мин, Проспект Ветерана 24 мин, Автово 27 мин

133 920 000 Р

Связаться со специалистом

Приложите свою цену

Например, 129 902 400 Р

Цена за метр: 90 000 Р

Наши услуги: НДС включен: 10 000 Р

+7 911 940-42-79

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Приветствие специалиста в сети

Реформа

Агентство недвижимости

Сотрудники

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Схема 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

Купите отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Бриг Райч», ОГРН: 316776243960

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323987851/>

Продается склад, 15 600,9 м²

2 093 520 000 R

Свяжитесь с менеджером по недвижимости

Продать/купить свою цену

Например, 2 000 714 400 R

Цена за метр 134 193 R

Налог 277 520 000 R

+7 981 145-24-02

Написать

БRIGHT RICH ST. PETERSBURG

Имя: Евгений

Область: Санкт-Петербург

Имя: Евгений

Область: Санкт-Петербург

Площадь: 15 600,9 м²

Этаж: 1 из 1

Срок сдачи: 2024

Всего помещений: 12,2 м

Помещение: Складское

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Специальный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить пример отчета

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/318094243/>

Продается склад, 2 267 м²

226 700 000 R

Свяжитесь с менеджером по недвижимости

Продать/купить свою цену

Например, 219 999 000 R

Цена за метр 100 000 R

Налог 100 000 R

+7 981 145-24-02

Написать

БRIGHT RICH ST. PETERSBURG

Имя: Евгений

Область: Санкт-Петербург

Имя: Евгений

Область: Санкт-Петербург

Площадь: 2 267 м²

Этаж: 1 из 1

Всего помещений: 5,5 м

Помещение: Складское

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

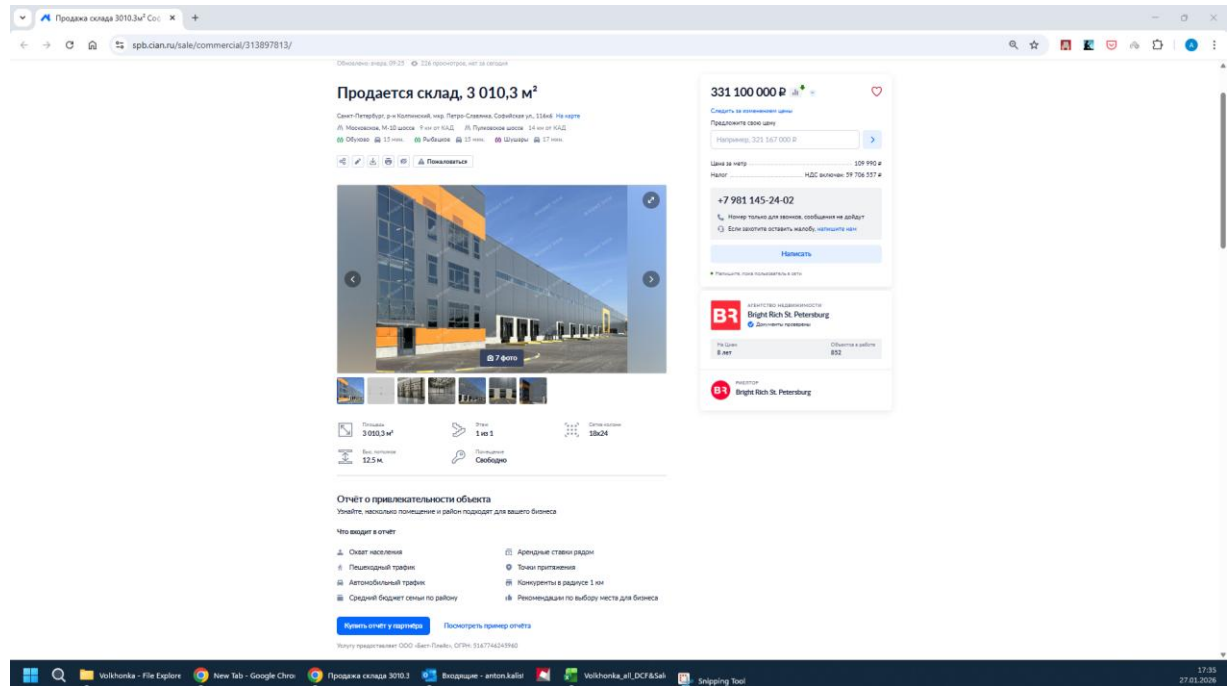
Что входит в отчет:

- Сквозь население
- Специальный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Получить пример отчета

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/313897813/>



Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/295808512/>

Продается коммерческая земля, 2 га

Ленинградская область, Волховский район, Волховское городское поселение, Северная часть производственной зоны/Зонами территории. На карте

Пл. Земельный участок: 17 км от МКАД

Проектная Ватерная: 19 мин. Юго-Западная: 17 мин. Ленинский проспект: 19 мин.

90 000 000 Р

Ссылка на объявление cian.ru

Предложить свою цену

Норматив: 87 300 000 м²

Цена за гектар: 42 000 000 м²

Наличие: УСН

+7 981 969-11-45

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Получить ответ на сообщение

BR агентство недвижимости **Bright Rich St. Petersburg**

Дополнительные услуги

19 лет

Объекты в работе: 852

Место: Департамент индустриально-складской и инвестиционной недвижимости

Предлагается на продажу земельный участок без зонирования. Возможно увеличение участка до 20 Га.

ЗУ расположен в юго-западной части по адресу: Ленинградская область, Волховское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны/Зонами территории.

Транспортная доступность:

- Волховское шоссе: 1,5 км
- МКАД: 3 км

Площадь: от 2 до 20 Га.

Назначение: для размещения промышленных объектов.

Коммуникации:

- электричество: 3 МВт, по 2-й категории надежности;
- водоснабжение: подготовлено 2 скважины;
- газ: получены ТУ на проведение работ;
- подведены пути к участку.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/319660806/>

Продается коммерческая земля, 3,33 га

Ленинградская область, Волховский район, Сverdlovское городское поселение, Угличская зона. На карте

Объект: 11 км от МКАД

Рыбинская: 12 км. Пролетарская: 13 км.

225 000 000 Р

Ссылка на объявление cian.ru

Предложить свою цену

Норматив: 218 200 000 м²

Цена за гектар: 67 567 168 м²

Наличие: УСН

+7 911 993-21-63

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Получить ответ на сообщение

MARIS агентство недвижимости **Maris**

Сотрудники: **Сотрудники**

12 лет

Объекты в работе: 89

Эксклюзивное предложение по продаже земельного участка промышленного назначения.

Предлагаемая площадь участка: 3,33 Га

Нарезка не предусмотрена.

Ровный участок правильной прямоугольной формы, без обременений и ограничений.

Организованная улично-дорожная сеть, развитая инфраструктура. Дорога прямо до участка (въезд в поселение с МКАД) и со стороны Спасской набережной - через ул. Пушкинскую.

Характеристики:

- целевая земля: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- градостроительный регламент: Зона по Функционалу ТТ-1 (Многофункциональная зона размещения производственных и складских объектов IV-V класса опасности. Допустимый процент застройки земельного участка: 80%, максимальная высота объектов: 30м).

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/303262889/>

Продается коммерческая земля, 5 га

Санкт-Петербург, г. Колпино, Финляндская ул., 35 На карте

М. Московские, М-10 шоссе 34 км от КАД, М. Пулковское шоссе 23 км от КАД, М. Шушары 17 км, Д. Дачная 22 км, Обухово 10 км

3 фото

300 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Прислать свое предложение

Например, 291 000 000 Р

Цена за гектар 60 000 000 Р

Матрица

+7 981 969-11-45

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Контролировать не сообщать

Bright Rich St. Petersburg

Индивидуальная оценка недвижимости

Дополнить профиль

19 лет

Объявления в рубрике 822

Департамент индустриально-складской и инвестиционной недвижимости

Продана земельного участка без комиссии.

ЗУ расположен в какой-то направлении по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Финляндская, 35.

Транспортная доступность

- Софийская ул. - 2 км
- Колпиновское шоссе - 2,7 км
- КАД - 23 км

Площадь: от 2 до 5 га

Назначение: ТП4 Табачная и строительная промышленность.

Корреспонденция:

- электроэнергия: 500 кВт;
- водоснабжение: есть;
- водоотведение: есть;
- газ: есть возможность проведения;
- подводящая линия: есть.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/273180821/>

Продается коммерческая земля, 27,5 га

Ленинградская область, Тосненский район, Тосненское шоссе На карте

М. Московские, М-10 шоссе 22 км от КАД, М. Пулковское шоссе 24 км от КАД, М. Шушары 29 км

4 фото

1 306 250 000 Р

Следить за изменениями цены

Прислать свое предложение

Например, 1 267 000 000 Р

Цена за гектар 47 500 000 Р

Матрица

+7 981 132-59-14

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Контролировать не сообщать

Индустриальный Парк M10

Индустриальная компания

Создание

Продана промышленного земельного участка в собственность, расположенного на юге Санкт-Петербурга на границе Ленинградской области, Московское шоссе. Индустриальный парк M10 вблизи

Отличное расположение, развитая инфраструктура: склады сети магазинов Магнит, Терра Терминал, заводы Тинькофф, Заводы и др.

Близость Московского шоссе и г. Колпино.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной

Кадастровый номер

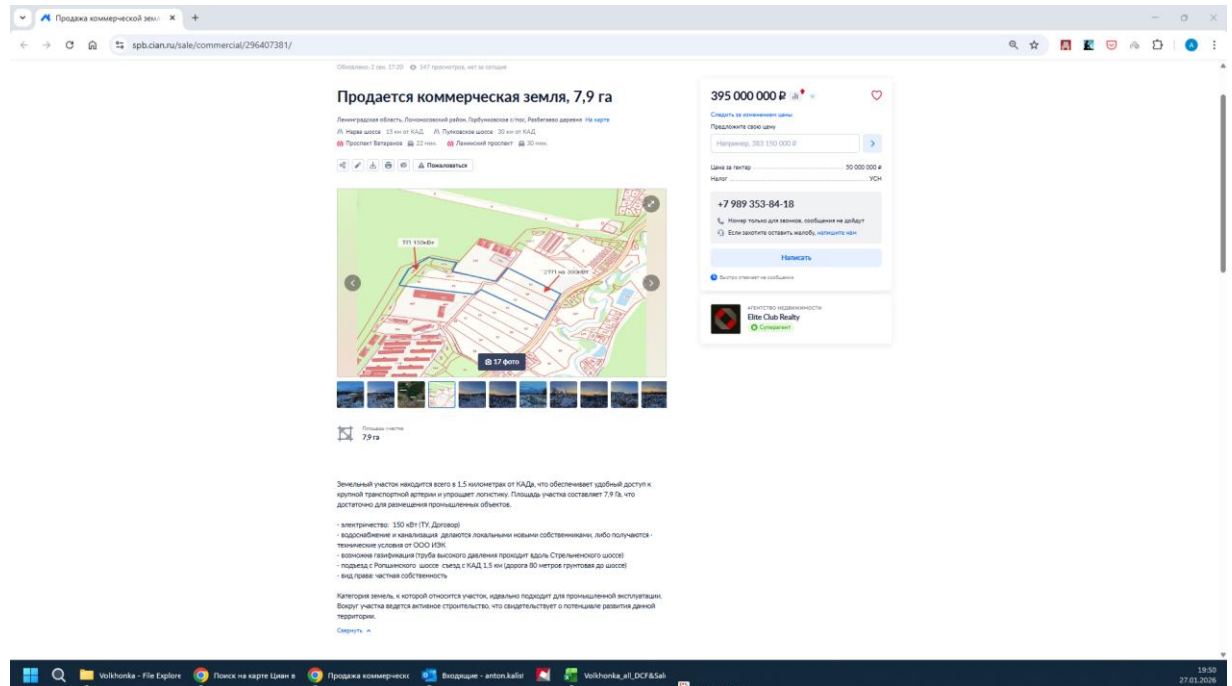
Хотю посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 981 132-59-14

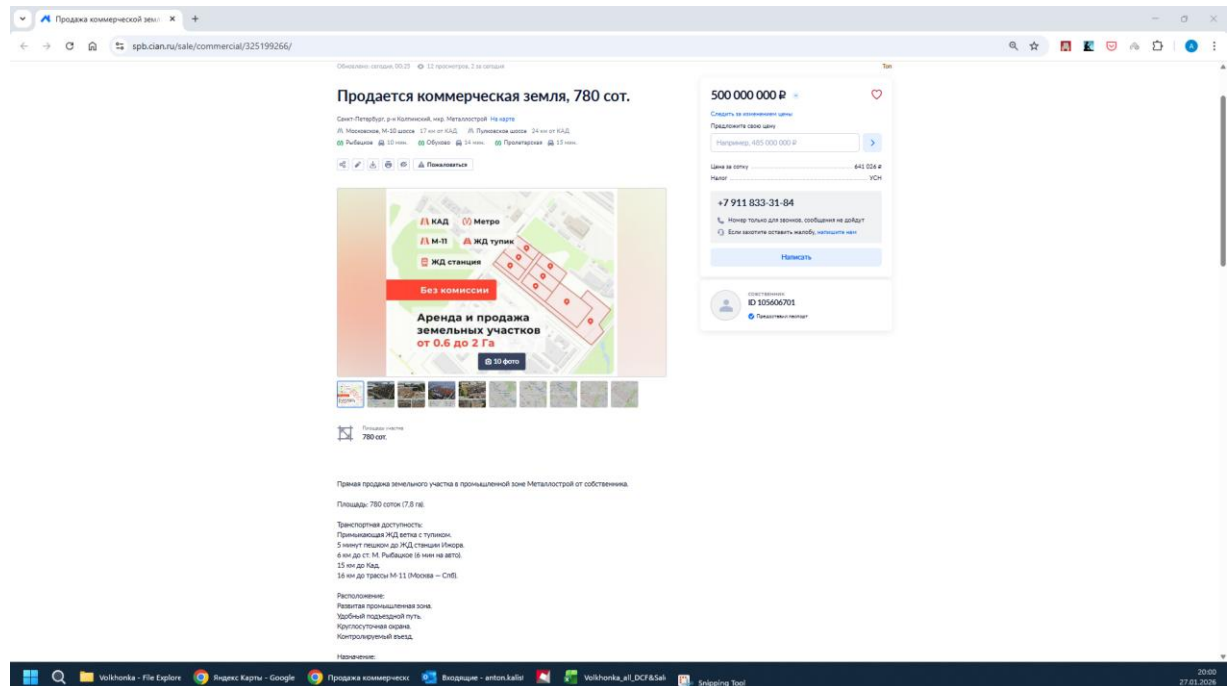
Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/296407381/>



Аналог 6

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/325199266/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

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




1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Калистратов Антон Владимирович, Паспорт Адрес регистрации: Эл. адрес: anton.kalistratov@ctwrp.ru Тел.: +79168145449
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 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, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
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. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» января 2026 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и 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. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 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 www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен 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. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт 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. 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». 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. 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, заверенных УКЭП Представителя



ИНГОССТРАХ
Должник является стороной сделки и несет ответственность за ее исполнение.
 Адрес: Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, 58. Контактный телефон: +7(812) 433-0007.
 Контактный e-mail: prof-msk@ingos.ru. Контактный сайт: www.ingos.ru.
 Лицензия № 0928 от 23.09.2015 г. выдана Центральным банком Российской Федерации.
 ОГРН 5027700000000. ИНН 7707083893.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58 Складской комплекс ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»			
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ			
РЕЗУЛЬТАТЫ			
Дата оценки	27.02.2026		
Дата начала построения денежных потоков	01.03.2026		
Рыночная стоимость (округленно)	8 490 000 000 Р восемь миллиардов четыреста девяносто миллионов		
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	78 431 Р		
Затраты на приобретение	0 Р		
NPV	8 491 015 806 Р		
Стоимость реверсии	10 889 850 961 Р		
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	100 601 Р		
NOI 1-го года	874 404 384 Р		
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	866 959 924 Р		
ERV 1-го года	1 110 277 735 Р		
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented		
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,30%		
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	10,21%		
Чистая начальная доходность, (по ERV)	13,08%		
GLA	108 247,80 sq m		
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m		
Коэффициент свободных площадей	0,00%		
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Безрисковая ставка дисконтирования	4,18%		
Премия за страновой риск	3,90%		
Премия за инвестирование	3,25%		
Премия за управление	3,25%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	2,03%		
Ставка дисконтирования	16,50%		
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ			
Ставка капитализации	11,25%		
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Офис	11 600 Р	16,50%	
Склад	10 000 Р	16,50%	
КПП	11 600 Р	16,50%	
Парковка (легковая)	47 191 Р	16,50%	
Парковка (грузовая)	94 382 Р	16,50%	
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ		КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГODOVOY POCТ
Рост ERV			
Рост, год 1	28.02.2027		5,35%
Рост, год 2	28.02.2028		4,00%
Рост, год 3	28.02.2029		4,00%
Рост, год 4	28.02.2030		4,00%
Рост, год 5	28.02.2031		4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)		ГОД	ГODOVOY POCт
Рост, год 1		2026	5,35%
Рост, год 2		2027	4,00%
Рост, год 3		2028	4,00%
Рост, год 4		2029	4,00%
Рост, год 5		2030	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			
Отчисления в резерв			1,00%
Балансовая стоимость		5 827 876 612 Р	
Кадастровая стоимость ЗУ		347 476 416 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)			1,5%
Кадастровая стоимость строения			
2023 и далее - ставка налога на имущество			1,5%
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ		NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год		874 404 384 Р	10,30%
2-й год		937 232 583 Р	11,04%
3-й год		989 904 057 Р	11,66%
4-й год		1 057 883 504 Р	12,46%
5-й год		1 169 145 503 Р	13,77%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ			
Комиссия брокера при реверсии			0,50%

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Складской комплекс

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	СТАТУС АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, К ПОЛУЧЕНИЮ,	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ,	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА,	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, Р/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
			108 247,80			3,84		8 357 Р	176 564 959 Р	97 245 282 Р	9 089 Р	1 001 315 036 Р	6,00%	100,00%	10 117 Р	1 110 277 735 Р	100,00%	

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Складской комплекс

АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД КВАРТАЛ	1				2				3				4				5				6						
	01.03.2026 31.05.2026 2026/2027	01.06.2026 30.11.2026 2026/2027	01.09.2026 30.11.2026 2026/2027	01.12.2026 28.02.2027 2027/2028	01.03.2027 31.05.2027 2027/2028	01.06.2027 31.08.2027 2027/2028	01.09.2027 30.11.2027 2027/2028	01.12.2027 29.02.2028 2028/2029	01.03.2028 31.05.2028 2028/2029	01.06.2028 31.08.2028 2028/2029	01.09.2028 30.11.2028 2028/2029	01.12.2028 28.02.2029 2029/2030	01.03.2029 31.05.2029 2029/2030	01.06.2029 31.08.2029 2029/2030	01.09.2029 30.11.2029 2029/2030	01.12.2029 28.02.2030 2030/2031	01.03.2030 31.05.2030 2030/2031	01.06.2030 31.08.2030 2030/2031	01.09.2030 30.11.2030 2030/2031	01.12.2030 28.02.2031 2031/2032	01.03.2031 31.05.2031 2031/2032	01.06.2031 31.08.2031 2031/2032	01.09.2031 30.11.2031 2031/2032	01.12.2031 29.02.2032 2032/2033			
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	253 509 366 Р	255 035 645 Р	253 065 989 Р	256 398 915 Р	268 944 437 Р	270 162 292 Р	268 076 365 Р	274 689 648 Р	284 481 612 Р	284 225 441 Р	281 094 301 Р	284 874 897 Р	298 450 164 Р	300 267 986 Р	297 959 959 Р	306 664 251 Р	331 635 605 Р	331 635 605 Р	328 030 871 Р	324 426 136 Р	344 901 030 Р	344 901 030 Р	341 152 105 Р	341 302 062 Р			
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																											
Очисления в резерв	1,00%	2 535 094 Р	2 550 356 Р	2 530 660 Р	2 563 989 Р	2 685 444 Р	2 701 623 Р	2 680 764 Р	2 746 896 Р	2 844 816 Р	2 842 254 Р	2 810 943 Р	2 848 749 Р	2 984 502 Р	3 002 680 Р	2 979 600 Р	3 066 643 Р	3 316 356 Р	3 316 356 Р	3 280 309 Р	3 244 261 Р	3 449 010 Р	3 449 010 Р	3 411 521 Р	3 413 021 Р		
Кадастровая стоимость ЗУ		347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р	347 476 416 Р		
Налог на имущество		32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р	32 053 321 Р		
Арендные платежи за землю	1,50%	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р	1 303 037 Р		
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ		35 891 452 Р	35 906 714 Р	35 887 018 Р	35 920 347 Р	36 041 802 Р	36 057 981 Р	36 037 122 Р	36 103 254 Р	36 201 174 Р	36 198 612 Р	36 167 301 Р	36 205 107 Р	36 340 860 Р	36 359 038 Р	36 335 958 Р	36 423 000 Р	36 672 714 Р	36 672 714 Р	36 636 667 Р	36 600 619 Р	36 805 368 Р	36 805 368 Р	36 767 879 Р	36 769 379 Р		
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		217 617 915 Р	219 128 930 Р	217 178 971 Р	220 478 567 Р	232 502 635 Р	234 104 311 Р	232 039 243 Р	238 586 394 Р	248 280 438 Р	248 026 829 Р	244 927 000 Р	248 669 790 Р	262 109 304 Р	263 908 948 Р	261 624 001 Р	270 241 250 Р	294 962 891 Р	294 962 891 Р	291 394 204 Р	287 825 516 Р	308 095 661 Р	308 095 661 Р	304 384 226 Р	304 532 684 Р		
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																											
Ставка капитализации	11,25%																										
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)																					10 889 850 961 Р						
Комиссия брокера при реверсии																									-54 449 255 Р		
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																											
Офис	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			22 436 871 Р	22 588 687 Р	22 421 190 Р	22 713 687 Р	23 783 083 Р	23 944 009 Р	23 766 461 Р	24 349 167 Р	25 210 068 Р	25 380 649 Р	25 192 449 Р	25 521 999 Р	26 722 672 Р	26 903 488 Р	26 703 996 Р	25 462 561 Р	26 435 607 Р	26 435 607 Р	26 148 263 Р	25 860 919 Р	27 493 031 Р	27 493 031 Р	27 194 194 Р	27 206 147 Р	
Дисконтированный денежный поток			22 012 610 Р	21 331 371 Р	20 380 036 Р	19 872 498 Р	20 028 641 Р	19 408 801 Р	18 543 209 Р	18 286 180 Р	18 223 485 Р	17 659 510 Р	16 871 933 Р	16 451 759 Р	16 581 025 Р	16 067 881 Р	15 351 286 Р	14 089 291 Р	14 079 747 Р	13 552 311 Р	12 902 844 Р	12 283 018 Р	12 569 044 Р	12 098 200 Р	11 518 418 Р	11 091 805 Р	
Склад	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			225 856 097 Р	227 220 845 Р	225 475 493 Р	228 517 851 Р	239 407 463 Р	240 854 096 Р	239 004 022 Р	244 975 047 Р	253 771 910 Р	255 305 342 Р	253 344 264 Р	256 762 657 Р	268 998 225 Р	270 623 662 Р	268 544 919 Р	276 895 105 Р	299 713 736 Р	299 713 736 Р	296 455 978 Р	293 198 220 Р	311 702 285 Р	311 702 285 Р	308 314 217 Р	308 449 740 Р	
Дисконтированный денежный поток			221 585 367 Р	214 573 433 Р	204 948 923 Р	199 933 214 Р	201 614 154 Р	195 234 196 Р	186 477 132 Р	183 975 817 Р	183 442 921 Р	177 637 981 Р	169 670 180 Р	165 517 846 Р	166 909 439 Р	161 627 691 Р	154 378 018 Р	153 215 364 Р	159 629 151 Р	153 649 349 Р	146 286 014 Р	139 258 734 Р	142 501 560 Р	137 163 367 Р	130 590 090 Р	125 753 360 Р	
КПД	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			828 480 Р	838 202 Р	829 091 Р	834 780 Р	878 198 Р	888 494 Р	878 836 Р	894 898 Р	930 890 Р	941 803 Р	931 566 Р	937 959 Р	986 743 Р	998 312 Р	987 460 Р	929 287 Р	961 503 Р	961 503 Р	951 052 Р	940 600 Р	999 963 Р	999 963 Р	989 094 Р	989 528 Р	
Дисконтированный денежный поток			812 823 Р	791 546 Р	753 613 Р	730 360 Р	739 564 Р	720 205 Р	685 691 Р	672 067 Р	672 908 Р	655 294 Р	623 890 Р	604 640 Р	612 260 Р	596 233 Р	567 660 Р	514 206 Р	512 102 Р	492 918 Р	469 296 Р	446 752 Р	457 155 Р	440 030 Р	418 942 Р	403 426 Р	
Доп. доходы	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			2 924 854 Р	2 924 854 Р	2 893 062 Р	2 861 270 Р	2 924 854 Р	2 924 854 Р	2 893 062 Р	2 893 062 Р	2 924 854 Р	953 757 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Дисконтированный денежный поток			2 869 548 Р	2 762 053 Р	2 629 687 Р	2 503 362 Р	2 463 131 Р	2 370 861 Р	2 257 242 Р	2 172 684 Р	2 114 276 Р	2 063 611 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	
Парковка (легковая)	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			321 159 Р	321 159 Р	317 666 Р	322 974 Р	340 428 Р	340 428 Р	336 728 Р	346 275 Р	360 854 Р	360 854 Р	356 932 Р	362 894 Р	382 505 Р	382 505 Р	378 348 Р	485 261 Р	577 929 Р	577 929 Р	571 647 Р	555 365 Р	601 046 Р	601 046 Р	584 513 Р	584 774 Р	
Дисконтированный денежный поток			315 066 Р	303 263 Р	286 748 Р	282 574 Р	286 686 Р	275 948 Р	262 724 Р	260 052 Р	260 849 Р	251 077 Р	239 045 Р	233 933 Р	237 339 Р	228 448 Р	217 500 Р	268 511 Р	307 808 Р	296 277 Р	282 079 Р	268 528 Р	274 781 Р	264 488 Р	251 813 Р	242 466 Р	
Парковка (грузовая)	Ставка диск	16,50%	0,9811	0,9443	0,9090	0,8749	0,8421	0,8106	0,7802	0,7510	0,7229	0,6958	0,6697	0,6446	0,6205	0,5972	0,5749	0,5533	0,5326	0,5127	0,4934	0,4750	0,4572	0,4400	0,4236	0,4077	
Денежный поток			1 141 898 Р	1 141 898 Р	1 129 486 Р	1 148 352 Р	1 210 412 Р	1 210 412 Р	1 197 265 Р	1 231 199 Р	1 283 036 Р	1 283 036 Р	1 269 090 Р	1 290 286 Р	1 360 018 Р	1 360 018 Р	1 345 236 Р	2 892 036 Р	3 946 831 Р	3 946 831 Р	3 903 931 Р	3 861 031 Р	4 104 705 Р	4 104 705 Р	4 060 088 Р	4 061 873 Р	
Дисконтированный денежный поток			1 120 356 Р	1 078 338 Р	1 026 661 Р	1 004 7																					

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасады зданий склада № 1 и № 3



Фасад здания склада № 2



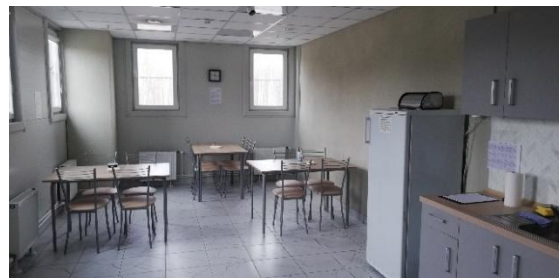
Складские помещения



Складские помещения



Административные помещения



Столовая



Технические помещения



Наземная парковка



Котельная



Территория складского комплекса

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 здания склада № 2, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58;
- 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.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 20
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25120671	
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3123
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58
Площадь:	241141 +/- 172
Кадастровая стоимость, руб.:	347476416.26
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4751, 78:40:0000000:4749, 78:40:0008603:3354, 78:40:0008603:3353, 78:40:0008603:3352, 78:40:0008603:3351, 78:40:0008603:3355, 78:40:0008603:3377, 78:40:0000000:6400
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
Сведения о кадастровом инженере:	Рыжонкова Татьяна Борисовна, дата завершения кадастровых работ: 03.06.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F9BDC181A023B64597F1E2579BEFB50</small> Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25120671			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3123	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25120671			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3123	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" от 26.05.2020 № 1001-РЗК выдан: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.11.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны от 14.08.2023 № 211- РС33 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу.	
Получатель выписки:		Федоров Иван Михайлович	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20			
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25120671			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3123	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3123-78/011/2025-11 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3123-78/011/2025-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098609			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3351		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 3		
Площадь:	188.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской комплекс. Здание КПП №1		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2023		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5415121.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098609			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3351		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Докторова Анна Георгиевна, СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 17.10.2023 № КР-2023/0037, дата завершения кадастровых работ: 21.12.2023		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Федоров Иван Михайлович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098609			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3351	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3351-78/011/2025-8 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3351-78/011/2025-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 39
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25090212	
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3352
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 1
Площадь:	68982.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Складской комплекс. Здание склада №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2024
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3504573640.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0008603:3366, 78:40:0008603:3367, 78:40:0008603:3368, 78:40:0008603:3369, 78:40:0008603:3370, 78:40:0008603:3371, 78:40:0008603:3372, 78:40:0008603:3373, 78:40:0008603:3374
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 39
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25090212			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3352	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Докторова Анна Георгиевна, СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 17.10.2023 № КР-2023/0037, дата завершения кадастровых работ: 21.12.2023	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Федоров Иван Михайлович	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 39
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25090212			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3352	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3352-78/011/2025-12 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3352-78/011/2025-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 12
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106186	
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3353
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603
Дата присвоения кадастрового номера:	19.01.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4
Площадь:	102,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Складской комплексе. Здание КПП №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2023
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2937746,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106186			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3353	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Докторова Анна Георгиевна, СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 17.10.2023 № КР-2023/0037, дата завершения кадастровых работ: 21.12.2023	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Федоров Иван Михайлович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009090003181A023864597F1E25798E1F850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106186			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3353	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3353-78/011/2025-8 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3353-78/011/2025-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 16
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106488	
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3354
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603
Дата присвоения кадастрового номера:	19.01.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 2
Площадь:	867.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Складской комплекс. Котельная с техническими помещениями. 1 этап строительства
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2023
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	30156924.42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
29.01.2025г. № КУВН-001/2025-25106488			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3354	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Докторова Анна Георгиевна, СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 17.10.2023 № КР-2023/0037, дата завершения кадастровых работ: 21.12.2023	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Федоров Иван Михайлович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106488			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3354	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3354-78/011/2025-7 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3354-78/011/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 14
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25089269	
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3355
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5
Площадь:	19828,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Складской комплекс. Здание склада №1. 2 этап строительства
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2024
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	966777828,57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25089269			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3355		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Докторова Анна Георгиевна, № 0656, в А СРО "ПРОФЦКИ", СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 13.02.2024 № КР-2024/0007, дата завершения кадастровых работ: 05.04.2024		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Федоров Иван Михайлович		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25089269			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3355	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3355-78/011/2025-11 29.01.2025 09:39:01
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:	29.01.2025 09:39:01	
	номер государственной регистрации:	78:40:0008603:3355-78/011/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B8C181A023B64597F1E2579E8F80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098084			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3377		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 6		
Площадь:	19832,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской комплекс: Здание склада №3. 3 этап строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Иное		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2024		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	835839633,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b6497f1e2579b6f850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098084			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3377	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Докторова Анна Георгиевна, № 0656, в А СРО "ПРОФЦКИ", СНИЛС 11474737966, договор на выполнение кадастровых работ от 30.07.2024 № КР-2024/0021, дата завершения кадастровых работ: 16.09.2024	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Федоров Иван Михайлович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098084		Кадастровый номер: 78:40:0008603:3377	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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 78:40:0008603:3377-78/011/2025-10 29.01.2025 09:39:01
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:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3377-78/011/2025-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС 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
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

valuation.cmwp.ru