

ОТЧЕТ №20210601-КВ/17 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

28.08.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

28.08.2025

28.08.2025

Представителю по доверенности

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 17 от 23.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.

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

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

Оценка выполнена по состоянию на 28.08.2025 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 24.04.2024 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра.

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 28.08.2025 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 830 000 000 руб.

Один миллиард восемьсот тридцать миллионов рублей

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

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

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

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

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

С уважением,



Константин Лебедев
Партнер,
Руководитель Департамента оценки и консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 17 от 23.07.2025 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 собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	31
2.4.3. Площади	32
2.4.4. Арендаторы	33
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Рынки капитала	41
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 офисной недвижимости Санкт-Петербурга	45
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	48
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	52
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	53
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	53
5.1.1. Методология оценки	53
5.1.2. Проведение процедуры согласования	53
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	54
5.2. Сравнительный подход	54
5.3. Доходный подход	59
5.4. Затратный подход	69
6. Согласование результатов оценки	70
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	71

8. Выделение стоимости земельного участка и распределение итоговой стоимости	72
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	76
Приложение 2. Копии документов оценщика	88
Приложение 3. Финансовая модель	94
Приложение 4. Фотографии объекта.....	96
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	97

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 17 от 23.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

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

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 17 от 23.07.2025 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.:	1 680 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	1 980 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/17, дата составления 28.08.2025 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 28.08.2025 г. она составляет:

1 830 000 000 руб.

Один миллиард восемьсот тридцать миллионов рублей

или

99 570 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	Объекты недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 78:34:0414605:3040, многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения, общей площадью 18 379 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15. Полный 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	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 28.08.2025 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	28.08.2025 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1.

	Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют. 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	- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; - Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные

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

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

следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Предполагается, что Объект оценки не имеет конструктивных дефектов и был построен с учетом состояния почвы и что последнее не будет оказывать необычного эффекта на стоимость монтажных работ, стоимость и состояние объекта оценки;
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т.д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Дороги и коллекторы, обслуживающие объект оценки, были облагорожены, и что объект оценки имеет необходимые права доступа к общественным дорогам местного значения, дорожкам, коридорам и лестницам, автомобильным стоянкам, погрузочным зонам и др.;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными

вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;

- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.

- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект оценки соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или

	предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели. - Для недавно заверщенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам. - 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.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

	- Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
--	--

Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки

1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН)
2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения
3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки
4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки).
5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения).
6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой
7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан)
8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).

Валюта результатов оценки

Российский Рубль

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Использование, распространение или публикация отчета об оценке объекта оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и прочими положениями законодательства Российской Федерации с учётом целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда.

Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений.

	Отчет и его содержимое предназначены для использования Заказчиком для указанных целей.
Форма составления Отчета	Отчет будет составлен и предоставлен в форме электронного документа: Предварительный Отчет – в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru. Финальный отчет – в электронном виде в формате PDF, подписанный ЭЦП оценщика, на русском языке на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru.

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

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 17 от 23.07.2025 г.)

ТАБЛИЦА 4

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 17 от 23.07.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB 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:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-103661/25 от 19 июня 2025 г., срок действия договора с 01.07.2025 по 30.06.2026 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 8

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»
ОГРН:	1027722009941
Местонахождение:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 10, строение 1, этаж 38, помещение 38.46

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

2.3. Местоположение

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

Приморский район расположен на северо-западе Санкт-Петербурга и является одним из крупнейших районов города. Численность его населения составляет 714 854 человек¹, площадь — 109,87 кв.км.

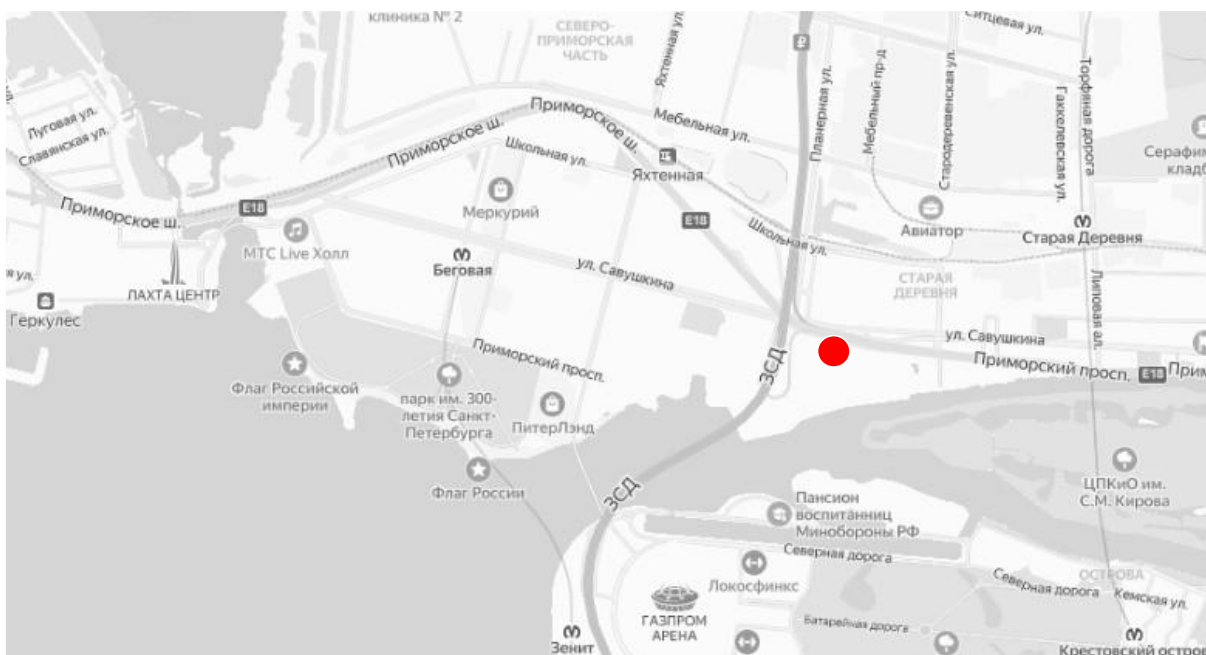
Муниципальный округ № 65 расположен в южной части Приморского района и граничит со следующими муниципальными округами: Лахта-Ольгино (на западе), Юнтолово (на севере), Озеро Долгое (на северо-востоке), Ланское/Чёрная речка (на юго-востоке) и Чкаловское (на юге).

¹ По состоянию на 2025 г.



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

Транспортная доступность



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

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

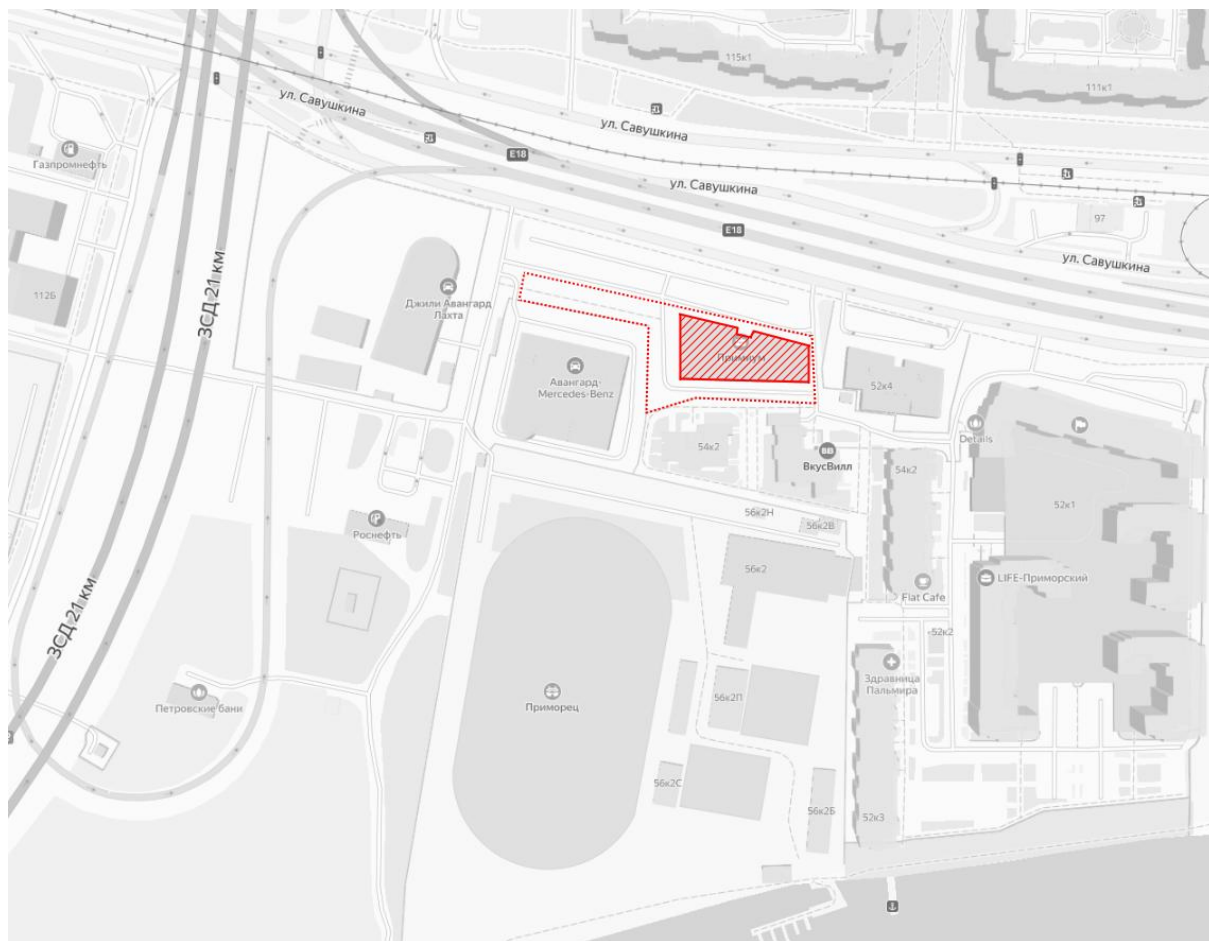
В 2 км к западу и 2 км к северо-востоку от Объекта находятся соответственно станции метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского

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

Видимость

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

Ближайшее окружение



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

Экологические характеристики территории

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

Выводы

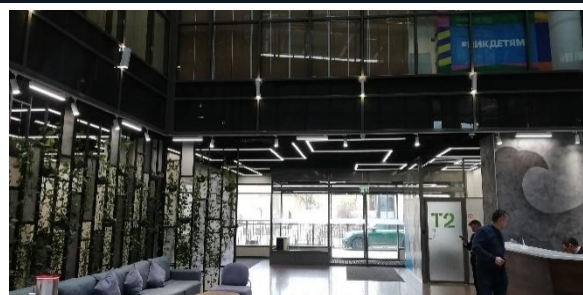
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются жилая застройка, а также объекты торгового назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта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

2.4. Характеристики

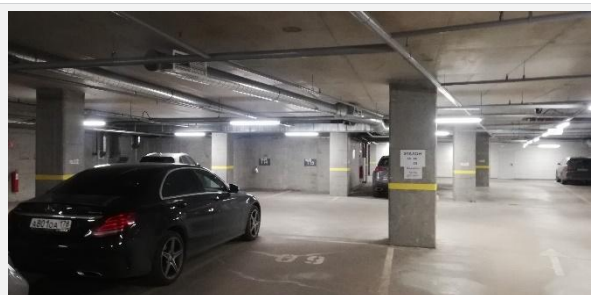
ТАБЛИЦА 9



Фасад БЦ «Примиум»



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

Объект оценки представляет собой многофункциональный бизнес-центр класса А «Примиум» (Primium) общей площадью 18 379 кв.м, согласно обмерам БТИ (включая 111 машиномест).

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

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

Оцениваемые помещения представляют собой преимущественно офисные помещения класса А (а также частично торговые и технические помещения) совокупной арендопригодной площадью 11 038,20 кв.м (в соответствии с измерениями БТИ), расположенные на надземных этажах 1-9, а также 111 машиномест, расположенные на -2 и -1 этажах подземного паркинга.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

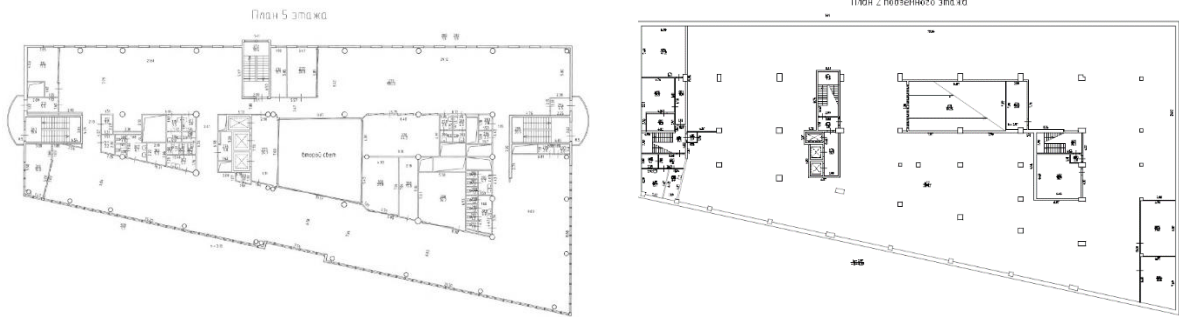
Кадастровый номер здания	78:34:0414605:3040
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Назначение (тип)	Нежилое
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения
Текущее использование	Офисные помещения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

Центральное отопление	Есть (Приморская котельная)
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная и противодымная
Кондиционирование	Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования (охлаждающие балки)
Пожаротушение	Автоматическое пожаротушение и пожарные краны
Электроосвещение	Скрытая проводка
Лифты	Пассажирские лифты KONE 3 шт.
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

Типовые поэтажные планы

Планы типового надземного (эт. 5) и подземного (эт. -2) этажей представлены ниже:



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Здание

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

Земельный участок

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

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

ТАБЛИЦА 11

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

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

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 12

Участки

78:34:0414605:15

Земельный участок 78:34:0414605:15

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

Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

78:34:0414605:15

Кадастровый квартал:

78:34:0414605

Адрес:

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

Площадь уточненная:

3 500 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

53 461 463,65 руб.

дата определения:

01.01.2022

дата утверждения:

-

дата внесения сведений:

18.01.2023

дата применения:

01.01.2023

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

Оцениваемые имущественные права

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

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 13

Общая площадь оцениваемого здания (согласно обмерам БТИ)	18 379 кв. м
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам в соответствии с измерениями БТИ, без учета площади машиномест в подземном паркинге)	11 038,20 кв. м

Количество мест на подземной парковке

111 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 038,20 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого, арендаторы занимали 85 машиномест на подземной парковке (при этом 34 м/м на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

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

ТАБЛИЦА 14

№	Арендатор	Площадь, кв. м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	2 541,90	Офис	17.07.2019	16.07.2029
2	Арендатор	411,20	Офис	17.07.2019	16.07.2029
3	Арендатор	7,30	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
4	Арендатор	102,50	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
5	Арендатор	35,00	Парковка	17.07.2019	16.07.2029
6	Арендатор	311,80	Ритейл	01.07.2024	30.06.2026
7	Арендатор	1 284,00	Офис	01.05.2024	30.09.2027
8	Арендатор	178,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
9	Арендатор	123,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
10	Арендатор	461,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
11	Арендатор	507,30	Офис	01.10.2019	30.09.2027
12	Арендатор	464,90	Офис	22.02.2019	14.05.2026
13	Арендатор	30,80	Офис	22.02.2019	14.05.2026
14	Арендатор	16,40	Офис	22.02.2019	14.05.2026
15	Арендатор	809,70	Офис	22.02.2019	14.05.2026
16	Арендатор	150,00	Офис	22.02.2019	14.05.2026
17	Арендатор	146,00	Офис	22.02.2019	14.05.2026
18	Арендатор	8,00	Офис	22.02.2019	14.05.2026
19	Арендатор	617,00	Офис	22.02.2019	14.05.2026
20	Арендатор	324,10	Офис	22.02.2019	14.05.2026
21	Арендатор	15,40	Тех помещение	22.02.2019	14.05.2026
22	Арендатор	27,80	Тех помещение	22.02.2019	14.05.2026
23	Арендатор	26,00	Парковка	22.02.2019	14.05.2026
24	Арендатор	1 162,80	Офис	22.02.2019	14.05.2026
25	Арендатор	303,70	Офис	22.02.2019	14.05.2026

№	Арендатор	Площадь, кв.м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
26	Арендатор	104,80	Офис	22.02.2019	14.05.2026
27	Арендатор	9,00	Парковка	22.02.2019	14.05.2026
28	Арендатор	7,00	Парковка	11.04.2019	10.04.2027
29	Арендатор	187,30	Офис	11.04.2019	10.04.2027
30	Арендатор	273,20	Офис	11.04.2019	10.04.2027
31	Арендатор	12,30	Тех помещение	11.03.2019	10.04.2027
32	Арендатор	445,10	Офис	01.04.2024	30.06.2026
33	Арендатор	10,30	Тех помещение	01.04.2024	30.06.2026

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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

Объект оценки представляет собой БЦ класса А «Примиум», включающий офисные помещения с отделкой высокого качества (в надземной, офисной части многофункционального комплекса), а также машиноместа (на различных уровнях подземного паркинга многофункционального комплекса). При этом 100% арендопригодной площади данных помещений (а также 85 машиномест на подземной парковке) сданы в аренду и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием анализируемого Объекта является его текущее использование – в качестве бизнес-центра класса А.

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки²

4.1.1. Макроэкономика

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2024	17,5 %	9,5 %	4,3 %
Июнь 2025	20,0 %	9,4 %	
2025П*	19,3 %	6,8 %	1,4 %

На протяжении I полугодия 2025 г. инфляционные индикаторы показывали планомерное снижение, сопровождавшееся замедлением экономического роста. Среди основных причин – снижение внутреннего спроса и сдерживающий эффект переноса укрепления рубля. Показатели инфляции месяц к месяцу находились вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в июне составил 0,2% к предыдущему месяцу, что соответствует 9,4% г/г.

В результате продолжения снижения инфляционных показателей и замедления экономического роста 5 июня 2025 года Совет директоров Банка России снизил ключевую ставку с 21% до 20% годовых. В июле прогнозы ставки регулятора на 2025 г. снизились, однако ожидаемое значение показателя на 2026 г. и далее было увеличено (см. слайд «Инфляция») – участники рынка ожидают более плавного выхода из кризиса.

Кредитный импульс во 2 кв. 2025 г. в целом продолжил снижение, несмотря на активизацию корпоративного кредитования. В это же время рост средств на депозитах стабилизировался. Снижение ключевой ставки в июне может спровоцировать новые тренды в динамике кредитования и высвобождения ликвидности во второй половине 2025 года.

Рост ВВП в 1 квартале 2025 года³ показал снижение до 1,4 % в реальном выражении за счет охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

По оперативным данным 2 квартала в экономическом росте отмечается сохранение тенденций начала года: внутреннее потребление снижается в соответствии с целями ДКП; рост экономики обеспечивается за счет

² По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 2 кв. 2025 г.

³ Предварительные оценки роста ВВП России за 2 кв. 2025 г. будут опубликованы Росстатом в 3 кв. 2025 г.

обрабатывающих отраслей, ориентированных на государственный спрос. Тем не менее, дальнейшая динамика цен на энергоресурсы может повлиять на траекторию экономического роста.

За I полугодие 2025 отечественная валюта укрепилась на 23% на волне улучшения геополитических ожиданий. Курс доллара составил 78,5 рублей в конце июня. Принимая во внимание внешнеэкономические факторы и макроэкономическую политику РФ, укрепление может носить временный характер.

Инфляция. Долгожданное снижение.

На протяжении I полугодия 2025 г. инфляционные индикаторы показывали планомерное снижение, сопровождавшееся замедлением экономического роста. В результате, в июле ЦБ снизил ключевую ставку на 100 базисных пунктов.

Помимо снижения внутреннего спроса, сдерживающий эффект на рост цен оказало укрепление рубля. Аналитики ЦБ не исключают, что при стабилизации валютного курса этот эффект будет утрачен.

Начало цикла снижения ключевой ставки

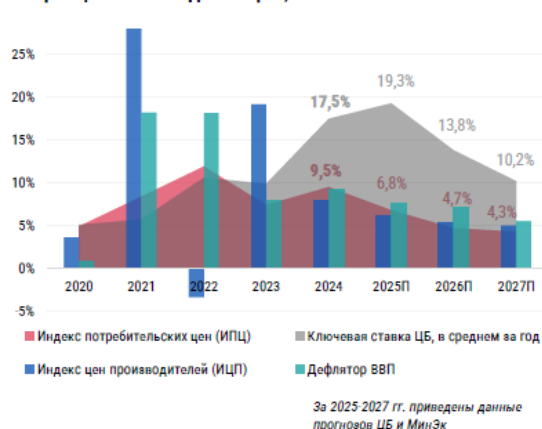
Инфляция во 2 кв. 2025 г. находилась вблизи целевой траектории. Индекс потребительских цен в июне составил 0,2% к предыдущему месяцу, что соответствует 9,4% г/г.

В результате продолжения снижения инфляционных показателей и замедления экономического роста 5 июня 2025 года Совет директоров Банка России снизил ключевую ставку с 21% до 20% годовых.

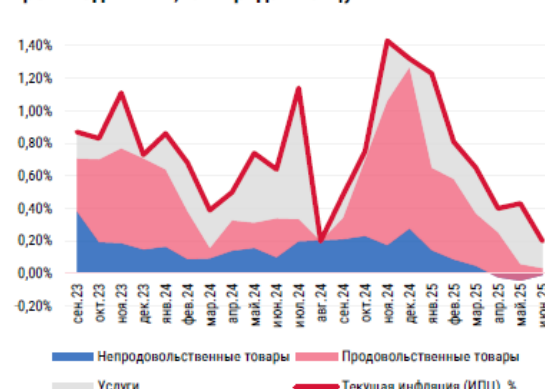
Среди основных причин – снижение внутреннего спроса и сдерживающий эффект переноса укрепления рубля (подробнее далее в разделе «Курс рубля»). Отмечается, что при этом баланс факторов тяготеет к проинфляционным, что вынуждает ЦБ продолжать консервативную денежно-кредитную политику.

В июле прогнозы ставки регулятора на 2025 г. снизились, однако ожидаемое значение показателя на 2026 г. и далее было увеличено – участники рынка ожидают более плавного выхода из кризиса.

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



Вклад секторов в инфляцию

Цены на продовольственные товары показали существенное снижение темпов роста в силу сезонности. Снижение роста цен на продукты питания из-за рубежа при этом было связано с эффектом укрепившейся национальной валюты.

В непродовольственном сегменте во 2 квартале наблюдалось снижение цен на товары с умеренной и сильной зависимостью от импорта, главным образом – на электронику.

В сфере услуг из-за слабой зависимости от импорта и кредитования динамика цен была определена ростом доходов. В результате рост цен продолжился и в мае-июне внес основной вклад в инфляционную динамику.

Кредитование. Канун Сигнала

Кредитный импульс во 2 кв. 2025 г. в целом продолжил снижение, несмотря на активизацию корпоративного кредитования. В это же время рост средств на депозитах стабилизировался. Снижение ключевой ставки в

июне может спровоцировать новые тренды в динамике кредитования и высвобождения ликвидности во второй половине 2025 года.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30 %	14 %	42 %	25 %
2024	10 %	4 %	52 %	19 %
Май 2025 г.	6 % ▽	-5 % ▽	24 % ▽	10 % ▽

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

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

Рост корпоративного кредитования во 2 кв. 2025 г. возобновился умеренными темпами. Сдерживанию галопирующего роста выданных кредитов способствуют макропруденциальные надбавки ЦБ* в отношении крупных компаний с повышенной долговой нагрузкой. Дополнительно амплитуда кредитного импульса сдерживается надбавкой к нормативам достаточности капитала банков, которая была повышена** 1 июля с 0,25% до 0,5%

Сумма средств населения в банковской системе РФ на 1 марта 2025 г. составляла 59,4 трлн руб. (что в 1,4 раза превышает расходную часть бюджета РФ на 2025 год). Впервые с 2020 года сумма средств на счетах физических лиц превысила совокупный остаток на счетах компаний.

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



Экономический рост

Рост ВВП в 1 квартале 2025 года показал снижение до 1,4 % в реальном выражении за счет охлаждения внутреннего спроса и снижения активности добывающих отраслей, что согласуется со сценарием «мягкой посадки» экономики.

По оперативным данным 2 квартала* отмечается сохранение тенденций начала года: внутреннее потребление снижается в соответствии с целями ДКП; рост экономики обеспечивается за счет обрабатывающих отраслей, ориентированных на государственный спрос. Тем не менее, дальнейшая динамика цен на энергоресурсы может повлиять на траекторию экономического роста.



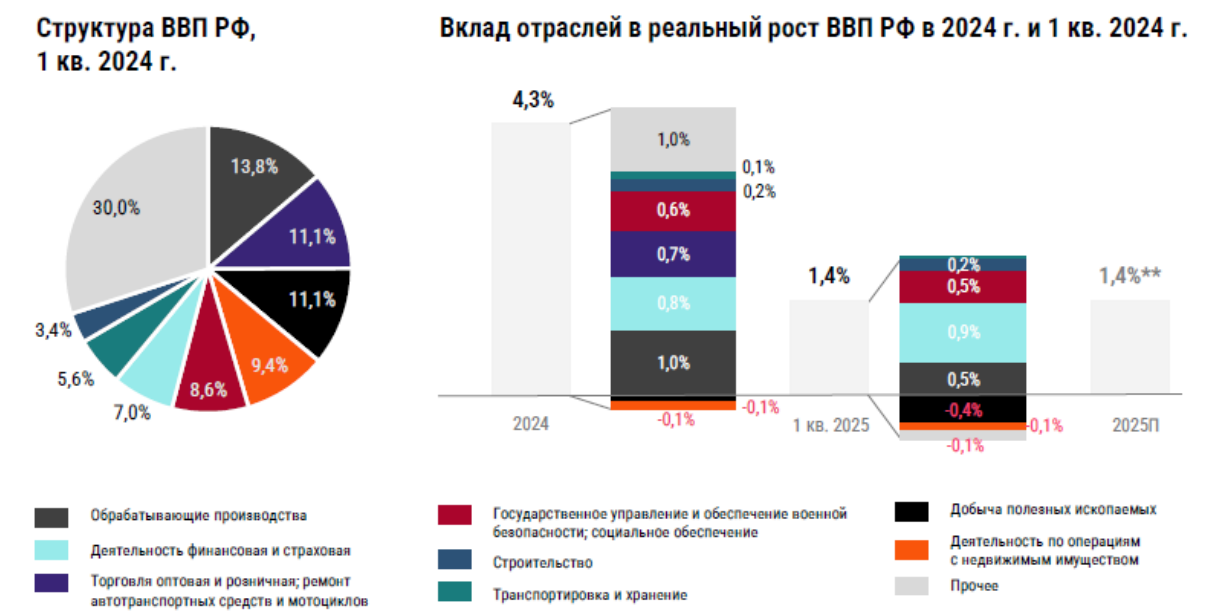
Первый квартал. Заход на посадку.

Замедлению экономики в 1 кв. 2025 г. способствовало как снижение оборотов добывающей отрасли, связанное со снижением цен на энергоносители, так и снижение внутреннего потребления: реальный рост добавленной стоимости оптовой и розничной торговли составил 0,0% к 1 кварталу прошлого года.

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

Ощутимым остается вклад финансовой и страховой деятельности на фоне обслуживания кредитов и роста сбережений населения, а также программ накопительного страхования жизни. При этом реальный рост отрасли обеспечен в основном дефляционным эффектом, связанным с сужением чистой процентной маржи банков.

Прогнозы аналитиков по годовому росту ВВП снизились на 0,2 п.п. до 1,4% по сравнению с предыдущим кварталом.



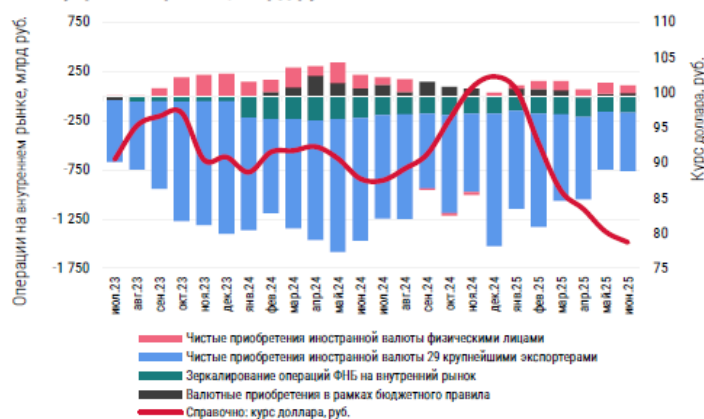
Курс рубля. Пределы роста

За I полугодие 2025 отечественная валюта укрепилась на 23% на волне улучшения геополитических ожиданий. Курс доллара составил 78,5 рублей в конце июня. Принимая во внимание внешнеэкономические факторы и макроэкономическую политику РФ, укрепление может носить временный характер. Курс доллара, заложенный в бюджет РФ на 2025 год – 96,5 рублей за доллар. Прогноз аналитиков ЦБ снижен до 87,3 рублей за доллар в среднем за 2025 год, что также подразумевает ослабление национальной валюты в конце года.

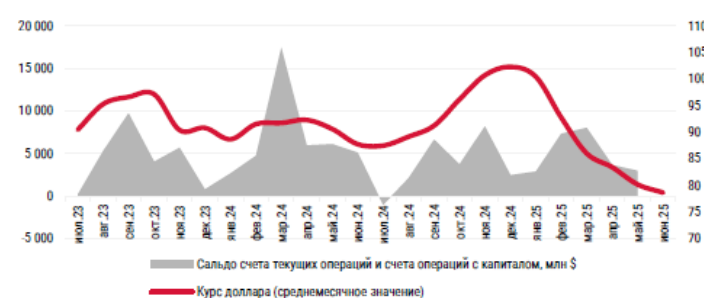
Факторы, влияющие на динамику курса в 2025 году



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



Влияние внешней торговли на обменный курс



Дисклеймер:

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

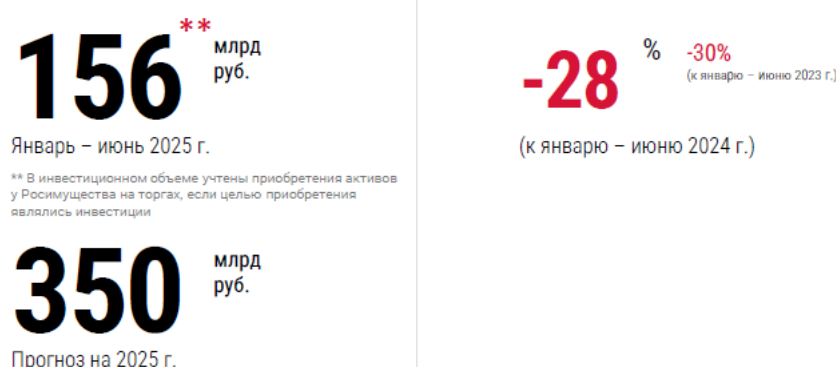
Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияет исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, действующего до 30 апреля 2026 года [ПП РФ от 22.05.2025 года #771].

Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023-2024 гг.

Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

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

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

4.1.2. Рынки капитала**Сумма инвестиций**

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

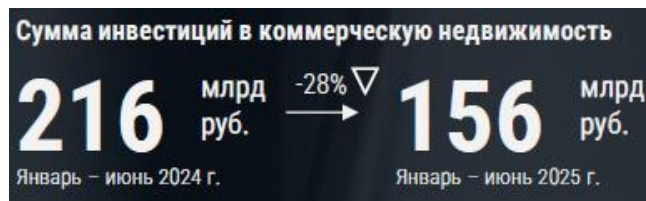
Инвестиционные сделки

Инвестиции в недвижимость в первом полугодии 2025 г. продолжили сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал офисный сегмент, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп части портфеля бизнес-центров.

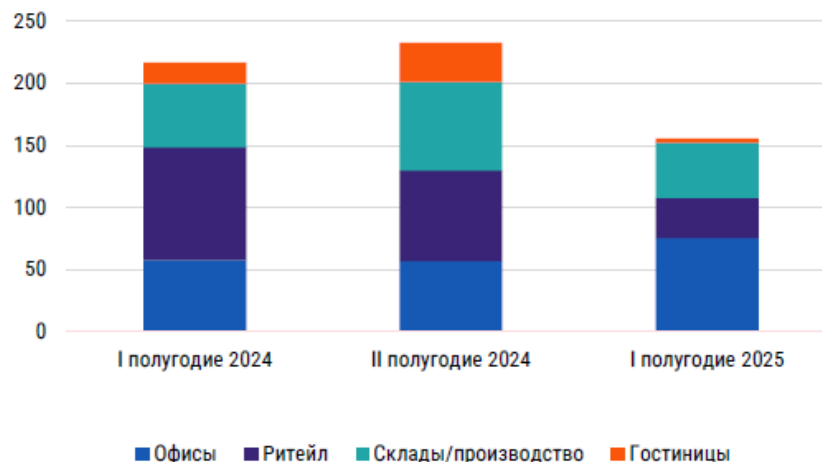
Влияние высокой ключевой ставки на инвестиционную активность остается определяющим, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов.

Непрофильные игроки с собственным капиталом воздерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности.

Возможное продолжение снижения ключевой ставки в 2025 г. может открыть перспективы для привлечения коллективных инвестиций в недвижимость, благодаря чему управляющие компании уже наращивают темпы приобретения объектов, пользуясь повышенными ставками капитализации на рынке.

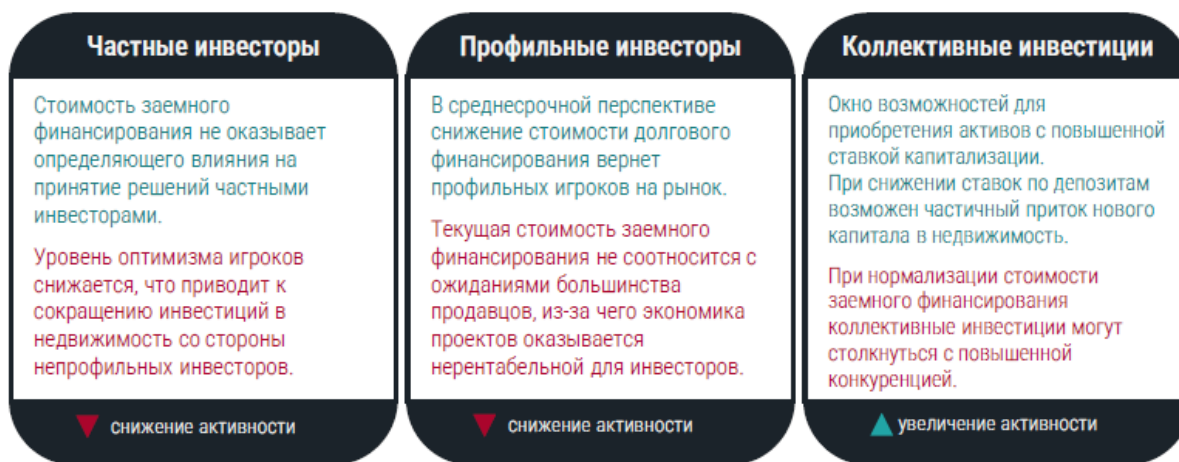


Структура инвестиционных сделок* по сегментам, Россия, млрд руб.



Тренды рынка капиталов в I полугодии 2025 г. в зависимости от источника финансирования сделки

Доходные активы продолжают вымываться, в том числе конечными пользователями из-за дефицита предложения.



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным. Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ.

11,0-13,0

Ставка капитализации*. Офисы
Март 2025 г.

12,0-14,0

Ставка капитализации*. Торговые центры
Март 2025 г.

10,5-12,0

Ставка капитализации*. Склады
Март 2025 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации -консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Ставки капитализации не изменились за 1 квартал 2025 года:

Уровень ставки капитализации выступает равновесной точкой спроса и предложения на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г., когда рост ключевой ставки приостановился, диапазон ставок капитализации был скорректирован в соответствии с новым равновесием на рынке.

В будущем динамику ставок капитализации определит изменение дальнейшей траектории ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 5 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:



ТАБЛИЦА 16

	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 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. I полугодие 2025 г.

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

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

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

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

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

Город - центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1 439 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 БЦ класса А «Примиум» и по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости. Он расположен в пределах границ города Санкт-Петербурга. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга.

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга⁴

Основные индикаторы рынка

	2023	2024	II кв. 2025	2025П	2026П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м	4,15	4,15	4,23	4,28	4,32
Класс А	1,47	1,44	1,51	1,52	1,53
Класс В	2,67	2,72	2,72	2,76	2,8
Объем ввода за период, тыс. кв. м	144,9	36,1	82,6	124,6	56,9
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	184,5	227	43,9	90,6	60,8
Уровень вакантных площадей, %	8,4	3,5	4,3	3,8	3,7
Класс А	8,8	2,0	4,3	2,8	2,5
Класс В	8,2	4,3	4,2	4,4	4,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*					
Класс А	1 829	2 919	2 610	2 871	3 072
Класс В	1 277	1 681	1 753	1 876	1 970

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

Источник: Nikoliers

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика основных индикаторов рынка



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, доступным к въезду до конца рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

⁴ Источник: Nikoliers. Офисная недвижимость. Санкт-Петербург. I полугодие 2025 г.

В I полугодии 2025 г. были введены в эксплуатацию три объекта арендопригодной площадью 82,6 тыс. кв. м. До конца года ожидается ввод еще 6 объектов — 41,9 тыс. кв. м.

Всего в 2025 году будет введено 9 объектов (124,6 тыс. кв. м), на класс А при этом приходится 62%.

Доля pre-lease/pre-sale: 2025-2027 гг.*



*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., с учетом уже введенных в эксплуатацию объектов в П1 2025 г.

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

СПРОС

В I полугодии 2025 года активность в закрытии сделок замедлилась относительно объема прошлого года. При этом сохраняющийся на рынке спрос сталкивается с острым дефицитом крупных качественных блоков. Освобождающиеся качественные блоки быстро вымываются с рынка, но единичных предложений не достаточно для удовлетворения существующего спроса, что сдерживает объем закрытых сделок.

Крупные игроки с высокими требованиями к качеству помещений рассматривают опции под расселение и редевелопмент в качестве альтернативы готовым к въезду площадям, что приводит к значительному увеличению сроков поиска подходящих опций и цикла заключения сделок. Тем не менее, к концу года ожидается завершение ряда крупных транзакций.

Объем чистого поглощения в I полугодии 2025 г. составляет 43,9 тыс. кв.м — это всего треть от значения аналогичного периода прошлого года.

По итогам I полугодия в тройку лидеров вошли производственные, строительные и государственные компании — в сумме доля сделок с их участием составляет 50%.

Ключевые игроки рынка предыдущих лет демонстрировали низкую активность с января по июнь 2025 года. Доля сделок с участием ИТ-компаний снизилась до 10% от общего объема, а с участием структур «Газпрома» — до 4%. Данный спад связан с их высокой активностью за последние 3-5 лет: компании заключили большое количество крупных сделок и временно закрыли свои потребности в офисных помещениях.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Дефицит офисной недвижимости сохраняется, однако заметна слабая тенденция к росту уровня вакансии: с начала года доля свободных площадей увеличилась с 3,5% (146 500 кв. м) до 4,3% (179 800 кв. м).

Согласно прогнозам Nikoliers, уровень вакансии в классе А достигнет 2,8% в конце 2025 года ввиду закрытия ряда крупных сделок на этапе согласования и продолжит снижаться в следующем году, а в классе В останется в пределах текущих значений.

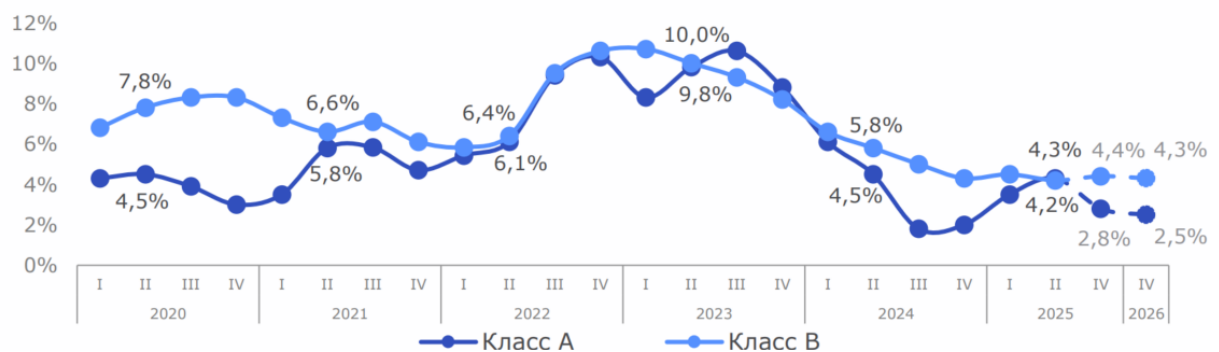
За первое полугодие средняя ставка по рынку в целом увеличилась на 6% и составила 2 073 руб./кв. м/ мес.

До конца 2026 г. ожидается рост ставок во всех классах в среднем на 5-10% в год.

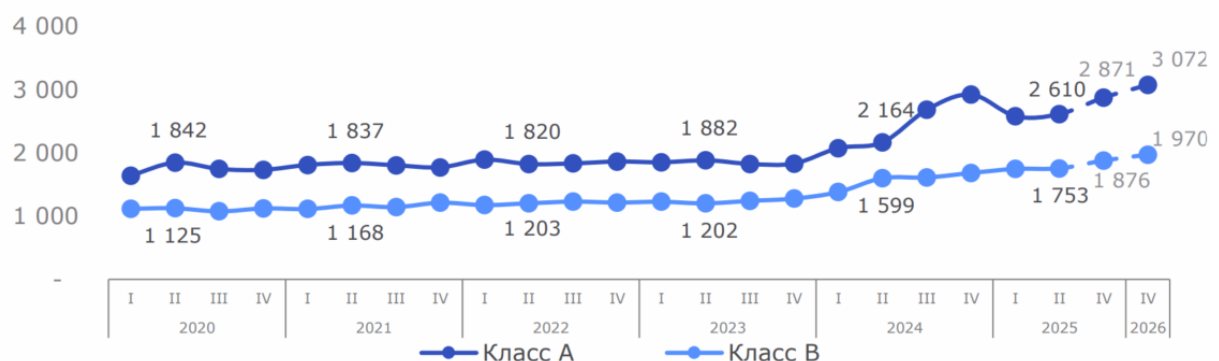
По итогам полугодия мы фиксируем сохранение ставок аренды по блокам в бизнес-центрах класса А, находящимся в экспозиции с начала года. При этом на рынок вышел крупный объем площадей по ставкам ниже уровня конца прошлого года, когда свободными оставались единичные блоки со ставками значительно выше среднего. В итоге в результате изменения структуры предложения средневзвешенная арендная ставка в классе А продемонстрировала снижение относительно конца 2024 года (-11%) и незначительный рост относительно I кв. 2025 (+1%). В классе В рост за 6 месяцев составил 4%, а относительно I кв. ставка не изменилась.

С начала 2025 г. рынок вернулся к равновесному росту ставки аренды, заложенному в начале 2024 года. Рост арендной ставки в классе А относительно итогов П1 2024 составил 21% (+10% по классу В).

Доля свободных помещений по классам



Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/мес.*



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

Источник: Nikoliers

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Увеличение сроков закрытия сделок

В условиях дефицита качественных офисных помещений сроки закрытия сделок с крупными корпоративными клиентами значительно увеличились, что сдерживает реализацию спроса. Наиболее ликвидные блоки быстро уходят с рынка, а те запросы, которые не удастся решить существующим предложением — требуют больше времени на проработку, так как приходится ожидать опции под освобождение или предложения в строящихся объектах.

В ближайшие два года уровень спроса будет восстанавливаться, и вакансии в качественных офисах продолжит снижаться на фоне общего дефицита качественных площадей.

Рост девелоперской активности ключевых собственников

С начала 2025 года в ответ на высокий спрос на крупные офисные блоки наблюдается рост активности ключевых собственников по ранее анонсированным проектам или приобретению объектов под проекты реконструкции. При этом геополитическая обстановка остается фактором неопределённости для экономики в целом и ожиданий игроков рынка: при изменении внешнеполитического фона текущие планы по анонсам проектов могут претерпеть существенные коррективы. Несмотря на позитивные ожидания, дальнейшая динамика рынка во многом будет зависеть от развития экономической ситуации.

Рост доли предложений по продаже офисов в строящихся объектах и built-to-suit проектов

В строящихся бизнес-центрах, заявленных к вводу до конца 2025 года, отсутствуют помещения на продажу. В объектах, ввод которых запланирован на 2026-2027 гг., доля площадей, предлагаемых на продажу, возрастает вплоть до 20%. Офисы под продажу могут выступить альтернативным решением для крупных клиентов в условиях дефицита качественной офисной недвижимости. До сих пор отсутствие предложения сдерживало переток спроса из арендных контрактов в продажи. Новому формату реализации площадей предстоит протестировать спрос.

Также к вводу ожидаются крупные BTS-проекты, строящиеся уже на протяжении нескольких лет. Новые проекты built-to-suit сейчас обсуждаются крупными игроками в качестве альтернативы готовому предложению, но реализацию этих проектов можно ожидать не ранее чем через 1-2 года. Планируемые сейчас проекты BTS-строительства — это преимущественно реконструкция и реконцепция площадей

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 17

Initial	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название	БЦ "Шаран"	БЦ "INSIDE"	БЦ "Базель"	БЦ "Терминал"	Офисные помещения в здании апарт-отеля "Best Western Zoom Hotel"
Цена, р.	125 000 050 Р	702 197 416 Р	250 000 000 Р	351 750 000 Р	275 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Цена за 1 кв.м, р.	190 840 Р	120 439 Р	196 665 Р	125 000 Р	183 811 Р
Корректировки					
Площадь	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, пер. Зеленков, 7а3	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, бул. Головина, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Новгородская ул., 23	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Маршала Говорова, 35к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 2
Удалённость от центра города	5	8	5	7	7
Класс объекта	В	А	В	В	В
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Нет	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	+7 981 132-16-62	+7 911 089-52-47	+7 911 032-32-70	+7 985 861-66-06
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313839562/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/316113679/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/306547571/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318614367/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320702679/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 120 439 – 196 665 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 18

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в

		соответствующем сегменте рынка недвижимости.
Местоположение объекта	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
Физические характеристики	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.

	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- По итогам 1 полугодия 2025 г. средневзвешенная ставка аренды для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге составила 2 610 руб./кв.м/мес. и 1 753 руб./кв.м/мес. соответственно.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,3% (для класса А) и 4,2% (для класса В).
- Было введено порядка 82,6 тыс. кв.м новых офисных площадей.
- Чистое поглощение качественных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга составило порядка 43,9 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 результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

Помещения, составляющие Объект оценки, относятся к доходоприносящей недвижимости, сделки купли-продажи которой часто осуществляются в инвестиционных целях. По состоянию на дату оценки большая часть оцениваемых помещений была сдана в аренду сторонним арендаторам и приносит стабильный арендный доход. С учетом данной информации оценщик посчитал целесообразным применение доходного подхода для целей данной оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

ТАБЛИЦА 19

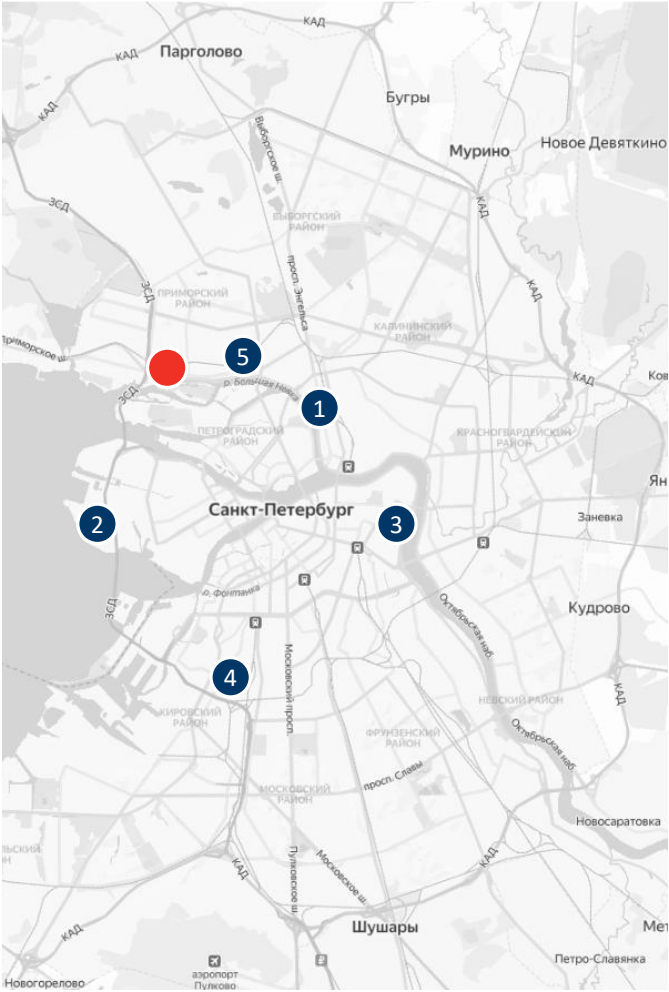
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Шагал"	БЦ "INSIDE"	БЦ "Базель"	БЦ "Терминал"	Офисные помещения в здании апарт-отеля "Best Western Zoom Hotel"
Цена, р.	-	125 000 050 Р	702 197 416 Р	250 000 000 Р	351 750 000 Р	275 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	18 379,0	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Цена за 1 кв.м, р.	-	190 840 Р	120 439 Р	196 665 Р	125 000 Р	183 811 Р
Корректировки						
Площадь	18 379,0	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, пер. Зеленков, 7а/3	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, бул. Головинка, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Симониинское, Новгородская ул., 23	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Маршала Говорова, 35к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 2
Удаленность от центра города	8	5	8	5	7	7
Класс объекта	A	B	A	B	B	B
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Нет	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	+7 981 132-16-62	+7 911 089-52-47	+7 911 032-32-70	+7 985 861-06-06
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313839562/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/316113679/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/306547571/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318614367/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320702679/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

	Объект оценки (БЦ «Примиум») Офисные помещения Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
1	БЦ «Шагал» Офисные помещения Зеленов пер., 7а3
2	БЦ "INSIDE" Офисные помещения Головнина бул., 4
3	БЦ «Базель» Офисные помещения Новгородская ул., 23
4	БЦ "Терминал" Офисные помещения Маршала Говорова ул., 35к5
5	Апарт-отель «Best Western Zoom Hotel» Офисные помещения Матроса Железняка ул., 2

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 - 2024⁵.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -34%, -13%, -28%, -21% и -27% 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).

⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Стр. 321. Функция зависимости: $y=1,618x^{-0,123}$

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -17%, 0%, -17%, -5% и -5% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 3, 4 и 5 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные здания класса В, тогда как Объект оценки представляет собой офисное здание класса А (т.е. он более высокого качества по сравнению с объектами-аналогами), поэтому в отношении цен продажи данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%⁷.

В свою очередь, Аналог 2, как и Объект оценки, относится к офисным помещениям класса А, поэтому в отношении цены данного аналога эта корректировка не применялась.

Состояние

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

Отделка

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 3, 4 и 5, как и Объект оценки, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов.

В свою очередь, Аналог 2 находится в состоянии без отделки, поэтому к анализируемой цене продажи данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 9%⁸.

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».

⁶ Справочник СРК-2024 стр 57. Функция зависимости: $y = 638,96 \cdot x^{-0,392}$

⁷ Справочник ABN Group 2025, стр. 35

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

⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г., стр.480.

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении офисной недвижимости была принята в размере -11,5%⁹.

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.

Нижепредставлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 20

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Шагал"	БЦ "INSIDE"	БЦ "Базель"	БЦ "Терминал"	Офисные помещения в здании апарт-отеля "Best Western Zoom Hotel"
Цена, р.	-	125 000 050 Р	702 197 416 Р	250 000 000 Р	351 750 000 Р	275 000 000 Р
Общая площадь, кв м	18 379,0	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Цена за 1 кв.м, р.	-	190 840 Р	120 439 Р	196 665 Р	125 000 Р	183 811 Р
Корректировки						
Площадь	18 379,0	655	5 830	1 271	2 814	1 496
Корректировка, %	-	-34%	-13%	-28%	-21%	-27%
Скорректированная стоимость, р.	-	126 635 Р	104 577 Р	141 590 Р	99 235 Р	135 015 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, пер. Зеленков, 7а3	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, бул. Головинна, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Сковинское, Новгородская ул., 23	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарский, ул. Маршала Говорова, 35к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 2
Удаленность от центра города	8	5	8	5	7	7
Корректировка, %	-	-17%	0%	-17%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, р.	-	105 327 Р	104 577 Р	117 765 Р	94 174 Р	128 129 Р
Класс объекта	A	B	A	B	B	B
Корректировка, %	-	11%	0%	11%	11%	11%
Скорректированная стоимость, р.	-	116 913 Р	104 577 Р	130 720 Р	104 533 Р	142 223 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	116 913 Р	104 577 Р	130 720 Р	104 533 Р	142 223 Р
Отделка	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0%	9%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	116 913 Р	113 989 Р	130 720 Р	104 533 Р	142 223 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	116 913 Р	113 989 Р	130 720 Р	104 533 Р	142 223 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.	-	103 468 Р	100 880 Р	115 687 Р	92 512 Р	125 868 Р
Контактный телефон	-	+7 981 145-24-02	+7 981 132-16-62	+7 911 089-52-47	+7 911 032-32-70	+7 985 861-66-06
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/313839562/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/316113679/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/306547571/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/318614367/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320702679/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	107 683 Р					
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 980 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 980 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

⁹ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

5.3. Доходный подход

В рамках доходного подхода традиционно применяются метод прямой капитализации или метод дисконтированных денежных потоков. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод прямой капитализации применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой изменения.

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

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

Расчетный период

Поток доходов в наших моделях ограничен периодом в 5 лет начиная с даты оценки (также модели включают прогнозы для 6-го, постпрогнозного, года, используемые для расчета терминальной стоимости).

Арендная площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 11 038,20 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 111 машиномест на подземной парковке (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

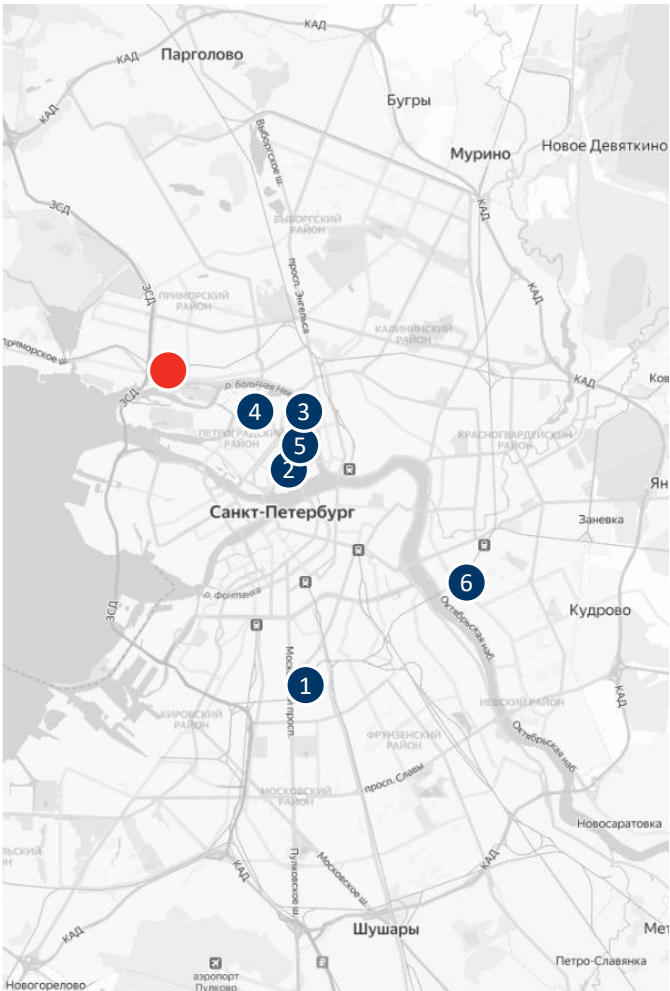
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений							
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примиум"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)"	БЦ "Лукойл"	БЦ "Сенатор на Профессора Попова ул. 37А"	БЦ "Сенатор на ул. Чапаева 15В"	БЦ "Морская Столица"
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		25 000 Р	26 000 Р	29 400 Р	27 000 Р	28 000 Р	22 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	4 263	1 385	577	803	727	1 717
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	4 263	1 385	577	803	727	1 717
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорощинская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверское, ул. Кропоткина, 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, Аптекарская наб., 8	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чаловское, ул. Профессора Попова, 37А	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чаловское, ул. Чапаева, 15к2В	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, Зольная ул., 15
Удаленность от центра города, км	8	7	4	5	5	3	8
Класс объекта	А	В	А	А	А	А	А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 911 788-67-34	+7 981 818-46-36	+7 981 899-74-35	+7 981 818-46-36	+7 981 818-46-36	+7 981 969-14-33
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272108411/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317847404/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319872803/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779448/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/320552138/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286632362/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки (БЦ «Примиум»)
Офисные помещения
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1 БЦ «Собрание 2»
Офисные помещения
Новорощинская ул., 4с2
- 2 БЦ «Сенатор» (на ул. Кропоткина)
Офисные помещения
Кропоткина ул., 1 (литера А)
- 3 БЦ «Лукойл»
Офисные помещения
Аптекарская наб., 8
- 4 БЦ «Сенатор на Профессора Попова ул.»
Офисные помещения
Профессора Попова ул., 37А
- 5 БЦ «Сенатор на Чапаева ул.»
Офисные помещения
Чапаева ул., 15В
- 6 БЦ «Морская Столица»
Офисные помещения
Зольная ул., 15

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -5%¹⁰.

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, но при этом имеют различную удаленность от центра города.

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹¹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для арендных ставок в отношении Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -4%, -18%, -13%, -13%, -25% и 0% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 2 – 6, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналог 1 представляет собой офисные помещения класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении арендной ставки этих аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%¹².

¹⁰ СРК-2024, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

¹¹ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^A - 0,292$

¹² ABN_Group 2025, стр. 35

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

Состояние

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

Отделка

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

Эксплуатационные расходы

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 22							
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений							
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примус"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)"	БЦ "Плюйит"	БЦ "Сенатор на Профессора Попова ул. 37А"	БЦ "Сенатор на ул. Чапаева 15В"	БЦ "Морская Столица"
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год	25 000 Р	25 000 Р	26 000 Р	29 400 Р	27 000 Р	28 000 Р	22 000 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	4 283	1 385	577	803	727	1 717
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, р.	23 750 Р	24 700 Р	27 930 Р	25 650 Р	26 600 Р	20 900 Р	
Площадь	Блоки различной площади	4 283	1 385	577	803	727	1 717
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.	23 750 Р	24 700 Р	27 930 Р	25 650 Р	26 600 Р	20 900 Р	
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новокропоткинская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверкское, ул. Кропоткина, 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Алексеевский остров, Алексеевская наб., 8	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, ул. Профессора Попова, 37А	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Пискаревский, ул. Чапаева, 15с2В	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, Золыная ул., 15
Удаленность от центра города, км	8	7	4	5	5	3	8
Корректировка, %		-4%	-18%	-13%	-13%	-25%	0%
Скорректированная стоимость, р.		22 842 Р	20 174 Р	24 348 Р	22 381 Р	19 976 Р	20 900 Р
Класс объекта	A	B	A	A	A	A	A
Статус	-	11%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		25 354 Р	20 174 Р	24 348 Р	22 381 Р	19 976 Р	20 900 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	25 354 Р	20 174 Р	24 348 Р	22 381 Р	19 976 Р	20 900 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Статус	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	25 354 Р	20 174 Р	24 348 Р	22 381 Р	19 976 Р	20 900 Р
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	25 354 Р	20 174 Р	24 348 Р	22 381 Р	19 976 Р	20 900 Р
Контакт		+7 911 788-67-34	+7 981 818-46-36	+7 981 899-74-35	+7 981 818-46-36	+7 981 818-46-36	+7 981 969-14-33
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272108411/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317847404/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319672803/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779446/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/320552136/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/286632362/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	22 186 Р						
Арендная ставка (округленно), р. за 1 кв.м в год (без НДС, включая оп.расх.)	22 200 Р						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей

данной оценки в отношении офисных помещений (а также помещения торгового назначения, используемого в качестве столовой) нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 22 200 р./кв.м в год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

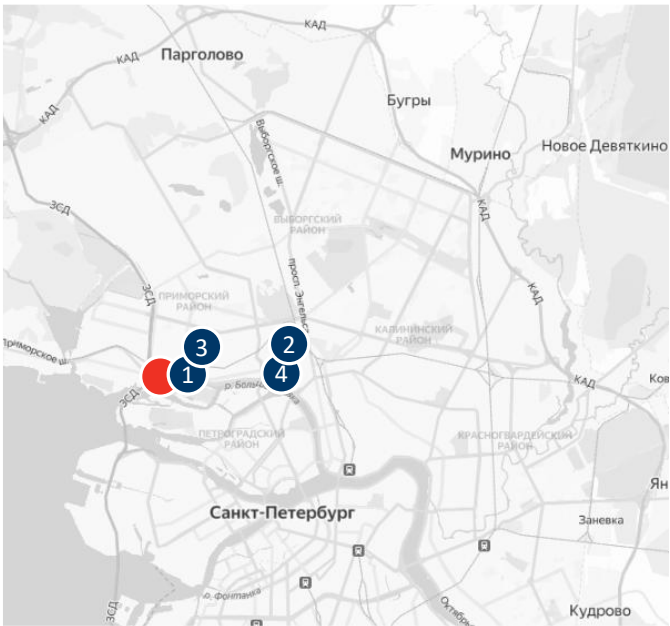
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки					
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ "Примиум"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "Tarmo"	ЖК "ArtLine"	ЖК "DOMINO Premium"
Площадь м/м в кв.м		17	13	13	13
Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 Р	7 500 Р	10 000 Р	10 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	120 000 Р	90 000 Р	120 000 Р	120 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	111	1	1	1	1
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Студенческая ул., 24к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, дор. Торфяная, 17к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Лисичанская ул., 15
Удаленность от центра, км	8	8	8	9	7
Тип объекта	Парковочные места на надземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 911 167-53-08 +7 981 995-84-59	+7 981 952-59-47	+7 981 689-01-58	+7 981 160-72-88
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/305373071/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/290462465/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/276845952/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311998267/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

- Объект оценки (БЦ «Примиум»)
Подземная парковка
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1

ЖК «Лайф Приморский»
Подземная парковка
Приморский просп., 52К1
- 2

ЖК «Tarmo»
Подземная парковка
Студенческая ул., 24к2
- 3

ЖК «ArtLine»
Подземная парковка
Торфяная дор., 17к5
- 4

ЖК «DOMINO Premium»
Подземная парковка
Лисичанская ул., 15

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -5%¹³.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-4 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 3% и -4% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

¹³ СРК-2024, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

¹⁴ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^A - 0,292$

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

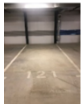
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ "Примум"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "Tarmo"	ЖК "ArtLine"	ЖК "DOMINO Premium"
Площадь м/м в кв.м		17	13	13	13
Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 Р	7 500 Р	10 000 Р	10 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	120 000 Р	90 000 Р	120 000 Р	120 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1
Корректировки					
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	114 000 Р	114 000 Р
Количество м/м	111	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	114 000 Р	114 000 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Студенческая ул., 24к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, дор. Торфяная, 17к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Лисичанская ул., 15
Удаленность от центра, км	8	8	8	9	7
Корректировка, %	-	0%	0%	3%	-4%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	117 989 Р	109 641 Р
Тип объекта	Парковочные места на надземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	117 989 Р	109 641 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	117 989 Р	109 641 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	114 000 Р	85 500 Р	117 989 Р	109 641 Р
Контакт		+7 911 167-53-08 +7 981 995-84-59	+7 981 952-59-47	+7 981 689-01-58	+7 981 160-72-88
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/305373071/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/290462465/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/276845952/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311998267/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год		106 782 Р			
Арендная ставка (округленно)		107 000 Р			

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 107 000 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

В свою очередь, в отношении технических помещений в здании в качестве рыночной арендной ставки была использована фактическая средневзвешенная ставка (рассчитанная на основании заключенных договоров) – по состоянию на дату оценки она составляла 8 971 р./кв.м/год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹⁵), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 25

Период	2025	2026	2027	2028	2029
Прогноз роста рыночной ставки	8,9%	4,85%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 11 038,20 кв. м офисных помещений (т.е. 100% арендопригодной офисной площади). Помимо этого, арендаторы занимали 85 машиномест в подземной парковке (тогда как 26 м/м были свободны – для целей оценки было сделано допущение о том, что эти машиноместа будут сданы в аренду в течение 6 месяцев после даты оценки).

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов, который, согласно предоставленной нам информации, по состоянию на дату оценки в годовом выражении составляет 52 764 606 р. (без учета НДС, налога на имущество, амортизации и коммунальных расходов).

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

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

ТАБЛИЦА 26

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Кадастровая стоимость оцениваемого здания	1 463 246 528
Кадастровая стоимость земельного участка под зданием	53 461 464

Источник: данные, предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

¹⁵ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/179982/forecast_250725.pdf

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 4,27%¹⁶.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 4,02%¹⁷.

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 3,00%.

¹⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 11.08.2025 г.)

¹⁷ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

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 2,07%.

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

ТАБЛИЦА 27

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,27%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	2,00%
Премия за риск управления	2,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,07%
Ставка дисконтирования (округленно):	16,00%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А в Санкт-Петербурге
IBC Real Estate (обзор за 2 кв. 2025 г.)	11,25 - 12,75%
Nikoliers (обзор за 2 кв. 2025 г.)	10,50 - 11,50%

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers

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

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 1 680 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 28

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	1 980 000 000 р.
Доходный подход	1 680 000 000 р.
Затратный подход	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

стоимость, определенная сравнительным подходом – 50%;

стоимость, определенная доходным подходом – 50%.

Вывод:

На основании проведенных расчетов и принятых допущений можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно 1 830 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 99 570 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 28.08.2025 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 830 000 000 руб.

(Один миллиард восемьсот тридцать миллионов) рублей

или

99 570 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 ИТОВОГО СТОИМОСТИ

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

Для этих целей нами была рассчитана стоимость анализируемого земельного участка площадью 3 500 кв.м, на котором расположен оцениваемый многофункциональный комплекс, посредством применения сравнительного подхода.

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;

собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);

проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;

осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);

согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

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

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

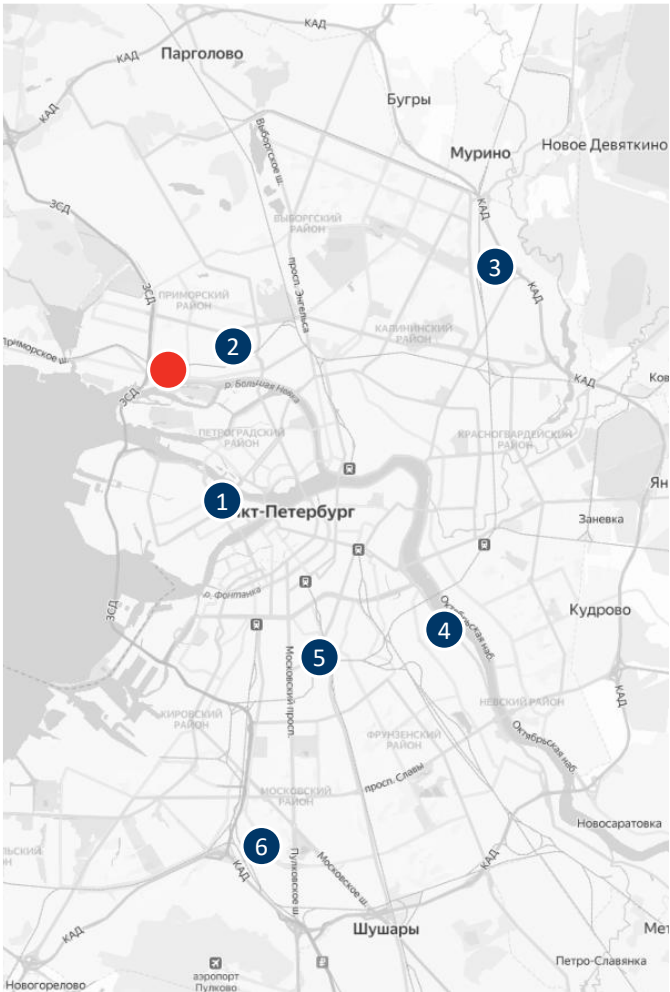
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 29

Анализ справедливой стоимости земельного участка							
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Цена, р.	-	85 000 000 Р	240 000 000 Р	85 000 000 Р	270 000 000 Р	70 000 000 Р	119 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	2 800,0	9 887,0	3 500,0	17 843,0	1 981,0	3 000,0
Цена за 1 кв.м	-	30 357 Р	24 274 Р	24 286 Р	15 132 Р	35 336 Р	39 667 Р
Корректировки							
Общая площадь, кв.м	3 500,0	2 800,0	9 887,0	3 500,0	17 843,0	1 981,0	3 000,0
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Васильевский, Васильевский, 8-я Васильевского острова т/пункт, 6/128	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Коломисский просп., 10/1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полковников, Пискаревский просп., 148	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, просп. Обуховской обороны, 49К	Санкт-Петербург, Воздухоплавательная ул., 13Б	Санкт-Петербург, территория Предпортовал
Удаленность от центра города	8	4	8	14	7	6	14
Подъезд	Асфальтированная дорога для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда (49 лет)	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт	-	+7 911 253-44-37	+7 981 732-33-42	+7 984 324-95-50	+7 933 937-68-01	+7 958 419-40-56	+7 958 603-85-98
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/27860820/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320431283/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/31413650/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/299647712/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uschasti/suche/stok_20_sot_kromkraznachernyia	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uschasti/suche/stok_30_sot_kromkraznachernyia

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

	Объект оценки (ЗУ под БЦ «Примиум») Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
1	Земельный участок 8-я Васильевского острова линия, 61к2В
2	Земельный участок Коломяжский просп., 10У
3	Земельный участок Пискаревский просп., 148
4	Земельный участок Обуховской обороны просп., 49К
5	Земельный участок Воздухоплавательная ул., 13Б
6	Земельный участок Предпортовая территория

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 участка¹⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -6%, 32%, 0%, 54%, -14% и -4% 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).

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Земельные участки, Часть 2. Стр. 152. Функция зависимости: $y = 2,3153 \cdot x^{-0,267}$.

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости при удалении от центра города, на основе данных из Справочника оценщика недвижимости-2024¹⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -9%, 0%, 8%, -2%, -4% и 8% соответственно.

Подъезд

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

Вид разрешённого использования и категория земель

На основе имеющейся у нас информации, все объекты-аналоги, как и анализируемый земельный участок, относятся к категории земель населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования, предусматривающий строительство объектов коммерческой недвижимости. Следовательно, для целей настоящего анализа данная корректировка не применялась.

Коммуникации

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

Имущественные права

Согласно имеющейся у нас информации, в отношении всех объектов-аналогов, как и в отношении оцениваемого земельного участка, оформлено право собственности. Следовательно, корректировка на вид имущественных прав составила 0%.

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, 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%²⁰.

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.

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Земельные участки, Часть 1. Стр. 205. Функция зависимости: $y = x^{-0,14}$.

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

ТАБЛИЦА 30
Анализ справедливой стоимости земельного участка
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Цена, р.		85 000 000 Р	240 000 000 Р	85 000 000 Р	270 000 000 Р	70 000 000 Р	119 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	2 800,0	9 887,0	3 500,0	17 843,0	1 981,0	3 000,0
Цена за 1 кв.м	-	30 357 Р	24 274 Р	24 286 Р	15 132 Р	35 336 Р	39 667 Р
Корректировки							
Общая площадь, кв.м	3 500,0	2 800,0	9 887,0	3 500,0	17 843,0	1 981,0	3 000,0
Корректировка, %	-	-0%	32%	0%	54%	-14%	-4%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	28 601 Р	32 030 Р	24 286 Р	23 376 Р	30 354 Р	38 067 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Васильевский, Васильевский, в-п Васильевского острова, линия, 61х2В	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Копыловский просп., 10У	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пискаревское, Пискаревский просп., 14В	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, просп. Обуховской обороны, 49К	Санкт-Петербург, Воздухоплавательная ул., 13Б	Санкт-Петербург, территория Предпортовал
Удаленность от центра города	8	4	8	14	7	6	14
Корректировка, %	-	-0%	0%	8%	-2%	-4%	8%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	22 943 Р	29 156 Р	41 170 Р
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	22 943 Р	29 156 Р	41 170 Р
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	22 943 Р	29 156 Р	41 170 Р
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	22 943 Р	29 156 Р	41 170 Р
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	22 943 Р	29 156 Р	41 170 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда (49 лет)	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	16%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	25 956 Р	32 030 Р	26 265 Р	26 678 Р	29 156 Р	41 170 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	23 101 Р	28 507 Р	23 376 Р	23 743 Р	25 949 Р	36 641 Р
Контакт		+7 911 253-44-37	+7 981 732-33-42	+7 984 324-96-50	+7 933 937-68-01	+7 958 419-40-58	+7 958 603-85-88
Источник	Клиент	https://spb.sian.ru/sale/commercial/278658207/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/320431263/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/314136507/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/299647712/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promyshlennaya	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promyshlennaya
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.		26 886 Р					
Рыночная стоимость участка (округленно), р.							94 100 000 Р

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка (с кадастровым номером 78:34:0414605:15) общей площадью 3 500 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 94 100 000 р. (округленно).

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

ТАБЛИЦА 31

№	Адрес	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	нежилое здание	78:34:0414605:3040	18 379	1 735 900 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	94 100 000
Итого:					1 830 000 000

Источник: анализ CMWP

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/272108411/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Сдается офис (В+) в бизнес-центре «Собрание 2»". The location is "Санкт-Петербург, д. Московский, Московская сторона, Новороссийская ул., 4/2. На карте". The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features: "Площадь: 1370-5 603 м²", "Этаж: 11 из 16", "Парковка: 150 мест". The price is "3 492 500 - 15 828 400 Р/мес.". The listing also includes a section "Отчет о привлекательности объекта" and a "Написать" button.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/317847404/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Сдается офис (А) в бизнес-центре «Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)»". The location is "Санкт-Петербург, д. Петровский, Кировская ул., Кропоткина, 1. На карте". The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features: "Площадь: 1384,9 м²", "Этаж: 2 из 4", "Парковка: 47 мест". The price is "3 600 740 Р/мес.". The listing also includes a section "Отчет о привлекательности объекта" and a "Написать" button.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/319872803/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for office space (A) in the 'Лукойл' business center. The main image shows a large, modern building with a curved facade. The listing includes details such as the location (Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, d. 54, k. 1, lit. A), the area (99 - 577 m²), and the number of floors (5). The price is listed as 291 060 - 1 696 380 R/mes. The listing also includes a contact number (+7 981 899-74-35) and a button to 'Написать' (Write). The listing is categorized as 'Аренда офиса' (Office rental).

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779448/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for office space (A) in the 'Сенатор' business center. The main image shows a large, modern building with a curved facade. The listing includes details such as the location (Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, d. 54, k. 1, lit. A), the area (65,9 - 803 m²), and the number of floors (4). The price is listed as 197 701 - 2 168 100 R/mes. The listing also includes a contact number (+7 981 818-46-36) and a button to 'Написать' (Write). The listing is categorized as 'Аренда офиса' (Office rental).

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/320552138/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for office space (A) in the business center "Сенатор" located on Chapaeva Street. The main details are: 302.5 - 726.9 m², 4 floors, 142 parking spaces. The price is 695 750 - 2 035 320 R/month. The listing includes a large photo of the building, a map showing the location, and a sidebar with contact information and a form to request more details. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

Сдается офис (А)
в бизнес-центре «Сенатор на ул. Чапаева, 15В»

Санкт-Петербург, р-н Петродворный, Пискаревский ул. Чапаева, 15В28 На карте

Выборгская 21 мин. Пискаревская 24 мин. Петродворная 18 мин.

302.5 - 726.9 м² 4 из 9 Парковка 142 места

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Снабжение населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Товары повседневного спроса
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

695 750 - 2 035 320 Р/мес.

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Например, 1 974 200

Цена за метр от 27 452 R в год

Налог НДС включено 239 320 R

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 818-46-36

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Ирина Петровна Косарева

Сенатор

Свяжитесь со специалистом

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/286632362/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for office space (A) in the business center "Морская Столица". The main details are: 225.6 - 1 717.4 m², 19 floors, 236 parking spaces. The price is 451 200 - 3 778 280 R/month. The listing includes a large photo of the building, a map showing the location, and a sidebar with contact information and a form to request more details. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

Сдается офис (А)
в бизнес-центре «Морская Столица»

Санкт-Петербург, р-н Невский, Преображенский, Зыкина ул., 15 На карте

Маяковская 24 мин. Пролетарская 5 мин. Лесная 8 мин.

225.6 - 1 717.4 м² 19 из 24 Парковка 236 мест

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Снабжение населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Товары повседневного спроса
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

451 200 - 3 778 280 Р/мес.

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Например, 3 604 900

Цена за метр от 22 800 R в год

Налог НДС включено 629 712 R

Комиссия 100%

Комиссия для агента 100%

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 981 969-14-33

Специалист работает с 9:00 по 18:00

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Ирина Петровна Косарева

ИвессКомплекс

Свяжитесь со специалистом

Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/305373071/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a garage (Сдается гараж, 17 м²) located in Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, 54, k. 1, letter A. The price is 170,000 RUB per month. The listing includes a photo of the garage interior, a map, and contact information for the agent, ID 104993752. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications like File Explorer, Google, and several browser tabs.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/290462465/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a parking space (Сдается машиноместо, 13,3 м²) located in Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, 54, k. 1, letter A. The price is 7,500 RUB per month. The listing includes a photo of the parking space, a map, and contact information for the agent, ID 104993752. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications like File Explorer, Google, and several browser tabs.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/276845952/>

Сдается машиноместо, 13 м²

Санкт-Петербург, д. Приморский, Старо-Детинское, Торговая, 17-1. На карте

Старо-Детинское, 10 мин. | Приморский проспект, 25 мин. | Пискаревский, 5 мин.

Площадь: 13 м² | Тип: Машиноместо

Сдается машиноместо. На длительный срок, 2й этаж, сухой многоярусный гараж. Бокс по брелку. Есть лифт. Не во дворе.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Моему сайту фото

или укажите подробности по телефону

+7 981 689-01-58

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните специалисту по объявлению и уточните все подробности

10 000 Р/мес.

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Нарезка: 9 700

Цена за метр: 9 232 руб/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 689-01-58

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

История просмотров

Оксана Владимировна

Свяжитесь со мной

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/311998267/>

Сдается машиноместо, 13,3 м²

Санкт-Петербург, д. Приморский, Черная речка, Липовая ул., 15. На карте

Черная речка, 10 мин. | Пискаревский, 4 мин. | Лесной, 3 мин.

Площадь: 13,3 м² | Тип: Машиноместо

Машиноместо 27 на фото справа на длительный срок, паркинг не отопленный, место расположено на 2,5 этаже, от лифта 1 минута ходьбы. Выезд выезд по ключу. Цена за месяц + КУ.

На фото есть смена, как расположено место относительно лестницы и лифта, но с другими номерами мест.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Моему сайту фото

или укажите подробности по телефону

+7 981 160-72-88

10 000 Р/мес.

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Нарезка: 9 700

Цена за метр: 9 232 руб/м² в год

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 160-72-88

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

История просмотров

ID 58299452

Позвоните специалисту

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/313839562/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office space of 665 m² in the 'Шагал' business center. The price is 125,000,050 RUB. The listing includes a large photo of the office interior, a map showing the location, and a list of features. The listing is from the company 'Bright Rich St. Petersburg'.

Продается офис, 665 м² в бизнес-центре «Шагал»

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, пер. Зеленов, 7А. На карте

Выборгское 8 мин. Лесная 23 мин. Петровская 25 мин.

32 фото

Площадь: 665 м², Этаж: 1 из 4, Парковка: 40 мест

Попытка связаться

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

Что входит в отчет:

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

125 000 050 Р

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Например, 121 250 000

Цена за метр: 187 970 Р/м²

Матрица

+7 981 145 24 02

Номер телефона для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

В комментариях, пока пользователи в сети

БRIGHT

Агентство недвижимости
Bright Rich St. Petersburg

Дополнительные услуги

На сайте: 7 лет

Объекты в работе: 658

Агентство: Bright Rich St. Petersburg

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/316113679/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office space of 5,830.3 m² in the 'INSIDE' business center. The price is 842,636,899 RUB. The listing includes a large photo of the office exterior, a map showing the location, and a list of features. The listing is from the company 'Авдеев'.

Продается офис, 5 830.3 м² в бизнес-центре «INSIDE»

Санкт-Петербург, р-н Васильевский, Гавань, Бульв. Тельмана, 4. На карте

Приморское 3 мин. Парный институт 7 мин. Нарвская речка 14 мин.

9 фото

Площадь: 5 830.3 м², Этаж: 6 из 8, Парковка: 300 мест

Попытка связаться

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

Что входит в отчет:

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

842 636 899 Р

Свяжитесь со специалистом

Предложите свою цену

Например, 817 257 700

Цена за метр: 144 528 Р/м²

Матрица

+7 981 132 16 62

Номер телефона для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Авдеев

Дополнительные услуги

На сайте: 3 года

Объекты в работе: 285

Агентство: Авдеев

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/306547571/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office space (1271.2 m²) in the 'Базель' business center. The price is 250,000,000 RUB. The listing includes a photo of the interior, a map, and a contact number (+7 911 069-52-47). The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including File Explorer, Google, and various software tools.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/318614367/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office space (2814 m²) in the 'Терминал' business center. The price is 422,100,000 RUB. The listing includes a photo of the exterior, a map, and a contact number (+7 911 032-32-70). The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including File Explorer, Google, and various software tools.

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/320702679/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис, 1 496,1 м² в ЖК «Апартаменты Best Western Zoom Hotel»". The location is "Санкт-Петербург, д.н. Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 2". The listing includes a large photo of the office interior, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The price is listed as 330 000 000 Р. The listing is from the agency "IBC Real Estate".

Продается офис, 1 496,1 м² в ЖК «Апартаменты Best Western Zoom Hotel»

Санкт-Петербург, д.н. Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 2. На карте

Черная речка 8,11 км. Приморская 8,17 км. Станция Давыдов 8,1 км.

330 000 000 Р.

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Платформа: 320 100 000

Цена за м²: 220 574

НДС включен: 55 000 000

+7 985 861-66-06

Специалист работает с 9:00 по 19:00.

Номер телефона для звонков, сообщений на почту

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить сообщение

Агентство недвижимости IBC Real Estate

Департамент по работе с офисной недвижимостью СПб

Площадь: 1 496,1 м²

Этаж: 2 из 13

Помещение: Занято

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили района
- Точки притяжения
- Компоненты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить объект у партнера

Посмотреть пример отчета

Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/278608207/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 28 сот." (Commercial land for sale, 28 sazhens). The location is Saint-Petersburg, Vasileostrovskiy District, Vasileostrovskaya Street, 45/28. The plot area is 28 sazhens. The listing includes a photo of the plot and surrounding buildings. The price is 85,000,000 RUB. The listing is dated 12.08.2023.

Продается коммерческая земля, 28 сот.

Санкт-Петербург, Васильевский район, Васильевская улица, 45/28. На карте

Васильевская 45/28 4 мин. Окружная 10 мин. Торговый институт 4 мин.

85 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 52 450 000

Цена за сотку 3 035 714 Р

Найти

+7 911 253-44-37

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить заявку

Агентство недвижимости Wondermail

ID 15716023

Документы по запросу

Попытка звонка

28 сот.

Продается земельный участок расположенный на В-В линии В-О, 45, к.2, площадью 28 соток, рядом станция метро Васильевская, назначение: для размещения объектов коммерческой деятельности, электричество 80 кВт. Под застройку апарт-отелей, офисов, кафе, клиники, отеля.

Напишите автору

Связаться по почте

Написать автору

или увидеть подробности по телефону

+7 911 253-44-37

Остались вопросы по объявлению?

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/320431263/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 98,87 сот." (Commercial land for sale, 98.87 sazhens). The location is Saint-Petersburg, Primorsky District, Primorsky Prospekt, 137. The plot area is 98.87 sazhens. The listing includes a photo of the plot and surrounding buildings. The price is 240,000,000 RUB. The listing is dated 12.08.2023.

Продается коммерческая земля, 98,87 сот.

Санкт-Петербург, Приморский район, Приморский проспект, 137. На карте

Приморская 137 11 мин. Черная река 20 мин. Станция Давыдов 7 мин.

240 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 2 427 432 Р

Цена за сотку 2 427 432 Р

Найти

+7 981 732-33-42

Специалист работает с 9:00 по 23:00.

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Вы можете оставить заявку

Агентство недвижимости Wondermail

ID 15716023

Документы по запросу

Попытка звонка

98,87 сот.

Участок поделенный

Земельный участок 9887 кв.м в Приморском р-не. Категория земель: земли населенных пунктов. ВРЛ для размещения промышленных объектов производства, склады, логистические центры, торговля, жилая, функциональные, социальные, непроизводственная промышленность. 15 мин. пешком от ст. "Полесье". Подъезд к участку со стороны улицы Пискаревки Хрущева (удобный подъезд для фуа).

Узнать больше

Позвоните автору

Вы ответите на все вопросы.

+7 981 732-33-42

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/314136507/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 35 сот." (Commercial land for sale, 35 acres). The location is Saint Petersburg, Primorsky Prospekt, d. 54, k. 1, lit. A. The price is 85,000,000 RUB. The listing includes a photo of the land, a map, and contact information for the agent, +7 984 324 96 50. The listing is dated 12.08.2023.

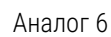
Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/299647712/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается коммерческая земля, 1,8 га" (Commercial land for sale, 1.8 hectares). The location is Saint Petersburg, Nevsky Prospekt, d. 49. The price is 270,000,000 RUB. The listing includes a map, a photo of the land, and contact information for the agent, +7 933 937 68 01. The listing is dated 12.08.2023.

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

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7583128441?



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7503058549?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE2OjJsbnhBFBYwaW9yaXR5JltiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjJzTURzTGxkU2p3akFlb3RlJt9KZ0s1T8AAAA



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Лебедев Константин Алексеевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 774315107407
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
22 августа 2007 года, регистрационный № 000730

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000292 *

ОНО «НУТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В



ИНГОСТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-103661/25

19.06.2025 г.

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Лебедев Константин Алексеевич**

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

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

E-mail: konstantin.lebedev@cmwp.ru

Тел.: +7(985)784-47-05

2. СТРАХОВЩИК:

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

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

ИНН: 7705042179

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

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

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

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

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

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

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

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ):

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

7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

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

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

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

Страхователь:

1

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

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

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

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

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

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

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

Страхователь:

2

Страховщик:

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»

С.Ю.Архангельский

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

Страхователь: _____

Страховщик:

ПОЛИС № 0991R/776/51216/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		20.12.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51216/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партнершип" 125375, город Москва, Тверской б-р, д. 26, помещ. I ком. 85 ИНН 7705637585 / КПП 771001001		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	28.08.2025	
Дата начала построения денежных потоков	28.08.2025	
Рыночная стоимость (округлённо)	1 680 000 000 Р	
	один миллиард шестьсот восемьдесят миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	152 199 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	1 681 896 001 Р	
Стоимость реверсии	2 191 023 536 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	198 495 Р	
NOI 1-го года	138 000 156 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	134 870 032 Р	
ERV 1-го года	254 602 027 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,21%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,03%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	15,15%	
GLA	11 038,20 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коеффициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	4,27%	
Премия за страновой риск	4,02%	
Премия за инвестирование	3,00%	
Премия за управление	2,75%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	2,07%	
Ставка дисконтирования	16,00%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	10,75%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ	
Офис	22 200 Р	16,00%
Ритейл	22 200 Р	16,00%
Тех помещение	8 971 Р	16,00%
Парковка	107 000 Р	16,00%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ		
	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	27.08.2026	8,90%
Рост, год 2	27.08.2027	4,85%
Рост, год 3	27.08.2028	4,00%
Рост, год 4	27.08.2029	4,00%
Рост, год 5	27.08.2030	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)		
	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2024	8,40%
Рост, год 1	2025	8,90%
Рост, год 2	2026	4,85%
Рост, год 3	2027	4,00%
Рост, год 4	2028	4,00%
Рост, год 5	2029	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Балансовая стоимость	0 Р	
Кадастровая стоимость ЗУ	53 461 464 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения	1 329 507 949 Р	
2023 и далее - ставка налога на имущество	1,5%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ		
	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	138 000 156 Р	8,21%
2-й год	175 792 666 Р	10,46%
3-й год	196 439 212 Р	11,69%
4-й год	207 362 455 Р	12,34%
5-й год	225 678 124 Р	13,43%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

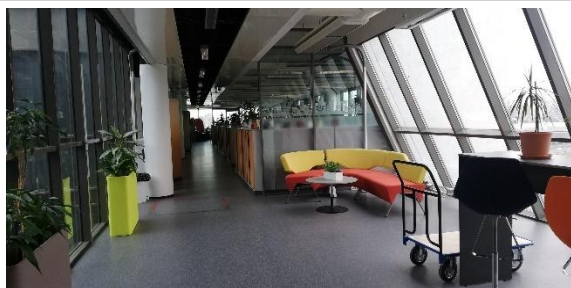
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад БЦ «Примиум»



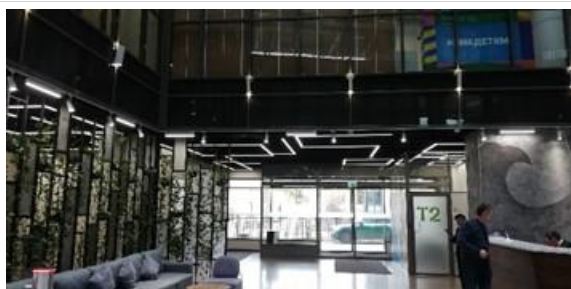
Торцевая и задняя сторона здания



Офисные помещения (на 9 этаже)



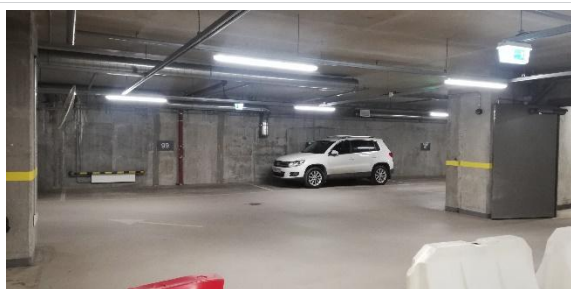
Офисные помещения (на 8 этаже)



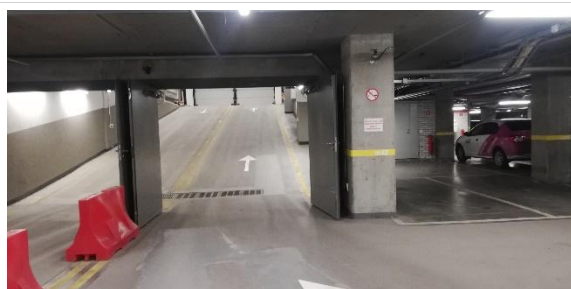
Лобби здания (на 1 этаже)



Столовая (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



Технические помещения



Крыша здания

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 60
14.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139329208			
Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040		
Номер кадастрового квартала:	78:34:0414605		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:34:41461:15:144		
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ № 65, проспект Приморский, дом 54 корпус 1 литер А		
Площадь:	18379		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	11, в том числе подземных 2		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	1329507949		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:34:0414605:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:34:0414605:3098, 78:34:0414605:3099, 78:34:0414605:3100		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

[illegible]

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 60
14.07.2025г. № КУВН-001/2025-139329208			
Кадастровый номер:		78:34-0414605:3040	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:34-0414605:3040-78/011/2024-85 11.07.2024 12:30:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2024 12:30:05
	номер государственной регистрации:		78:34-0414605:3040-78/011/2024-86
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.07.2024 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

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

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6-45 от 24.01.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории города Санкт-Петербурга осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, номер: б/н, дата решения: 15.07.2024, номер решения: 148, наименование ОТВ/ОМСУ: Цесково-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6-1226 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕШЕНИЯМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7, вид/наименование: Плотная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРП-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОТВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящим в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 15.07.2024 № 148 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Министром РФ, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия,	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зкрытого павего инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:34:0414605:15-78/011/2024-12 11.07.2024 12:30:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2024 12:30:05
	номер государственной регистрации:		78:34:0414605:15-78/011/2024-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.07.2024 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. Зкрытого павего инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым павым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021

valuation.cmwp.ru