

ОТЧЕТ №20210601-КВ/21 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

27.02.2026

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

27.02.2026

27.02.2026

Представителю по доверенности

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

г-же Карпенковой Е.И.

Уважаемая Екатерина!

В соответствии с Заданием № 21 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.

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

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

Оценка выполнена по состоянию на 27.02.2026 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

1 840 000 000 руб.

Один миллиард восемьсот сорок миллионов рублей

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

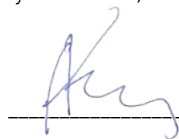
Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые

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

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

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

С уважением,



Антон Калистратов¹
Старший Директор
Департамента оценки и консалтинга

Anton.Kalistratov@cmwp.ru

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 21 от 23.01.2026 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве 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	34
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	35
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	35
4.1.1. Макроэкономика	35
4.1.2. Рынки капитала	40
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	42
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	42
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга	43
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	46
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	49
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	50
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	50
5.1.1. Методология оценки	50
5.1.2. Проведение процедуры согласования	50
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	51
5.2. Сравнительный подход	51
5.3. Доходный подход	55
5.4. Затратный подход	66
6. Согласование результатов оценки	67
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	68

8. Выделение стоимости земельного участка и распределение итоговой стоимости	69
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	73
Приложение 2. Копии документов оценщика	87
Приложение 3. Финансовая модель	91
Приложение 4. Фотографии объекта.....	93
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	94

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 21 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-КВ от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 1

Объект оценки:	Объект недвижимости: 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 № 21 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 2

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 570 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	2 110 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/21, дата составления 27.02.2026 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 27.02.2026 г. она составляет:

1 840 000 000 руб.

Один миллиард восемьсот сорок миллионов рублей

или

100 114 руб. / кв. м общей площади

е. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни заказчик, ни третьи лица не могут использовать отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Итоговая стоимость объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанных Заказчиком в Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением

случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

1.2. Задание на оценку

ТАБЛИЦА 3

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	<p>Объекты недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 78:34:0414605:3040, многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения, общей площадью 18 379 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15.</p> <p>Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку.</p> <p>Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 27.02.2026 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	27.02.2026 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	<p>Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):</p> <p>Оценщик: Калистратов Антон Владимирович Трудовой договор № б/н от 09.01.2008 Член Некоммерческого партнерства СРО "Деловой Союз Оценщиков" за регистрационным №1134. Местонахождение СРО: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 322.</p> <p>Сведения об обязательном страховании ответственности Оценщика:</p>

	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» № 433-000711/26 от 12 января 2026 г, срок действия договора с 15.01.2026 по 14.01.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 23.08.2024 № 043466-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» от 17.11.2025 № 048570-3 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none"> В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные

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

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

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

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

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

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

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

	<p>предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Для недавно завершеного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель 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.
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

	<ul style="list-style-type: none"> • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
--	--

<p>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан) 8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).
---	---

Валюта результатов оценки	Российский Рубль
---------------------------	------------------

<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Использование, распространение или публикация отчета об оценке объекта оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и прочими положениями законодательства Российской Федерации с учётом целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда.</p> <p>Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений.</p>
---	---

	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-КВ от 01.06.2021 г.

1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 21 от 23.01.2026 г.)

ТАБЛИЦА 4

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

Источник: Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 21 от 23.01.2026 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

а. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 5

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

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

б. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 6

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 7

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/51216/24 действует с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ 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 человек², 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).

² 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.

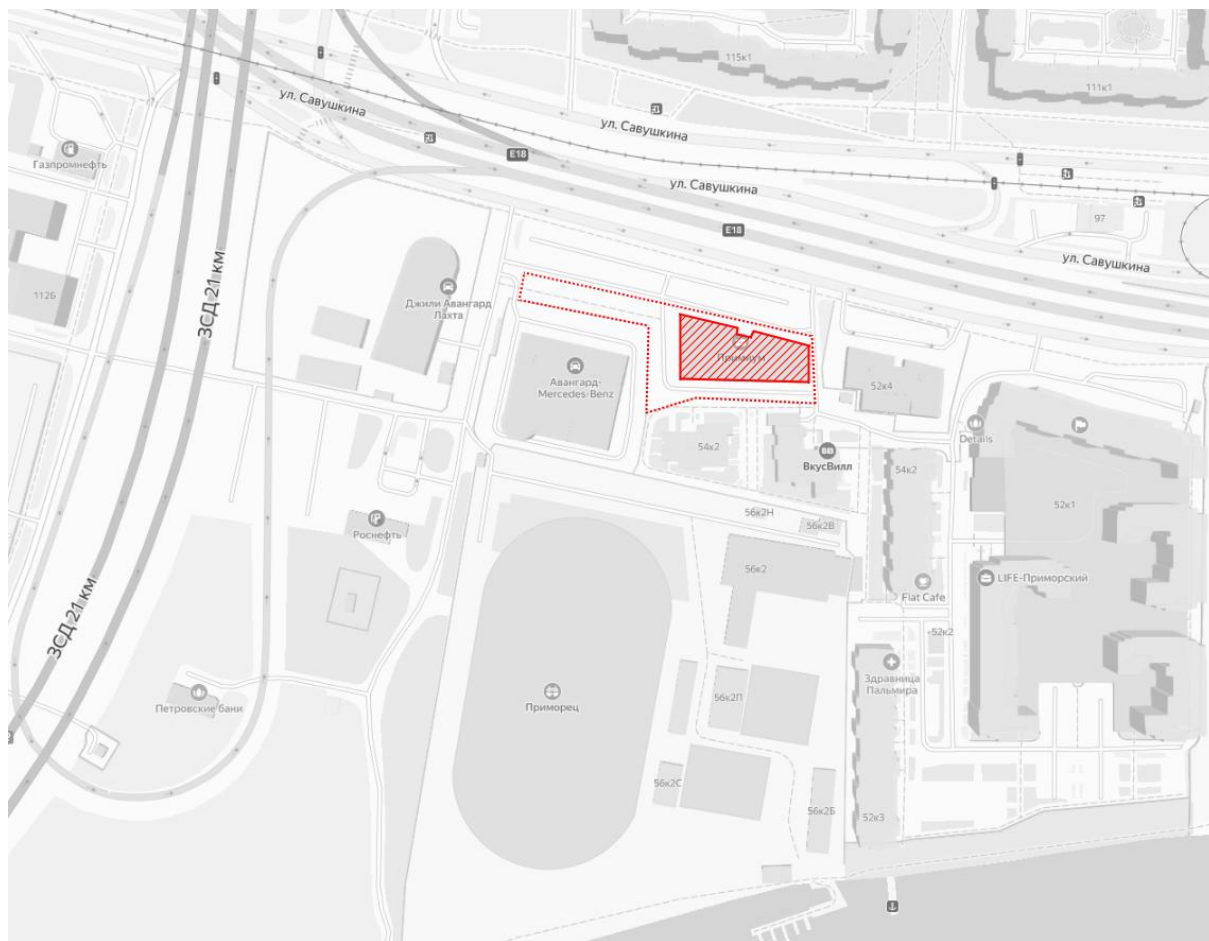
В 2 км к западу и 2 км к северо-востоку от Объекта находятся соответственно станции метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского

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

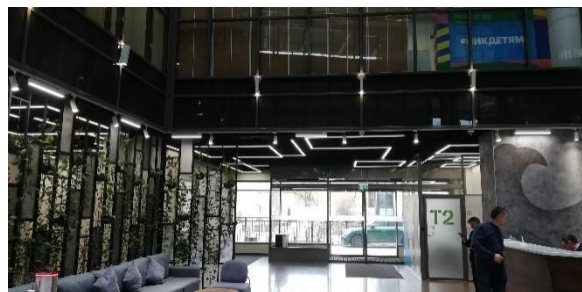
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются жилая застройка, а также объекты торгового назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта 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

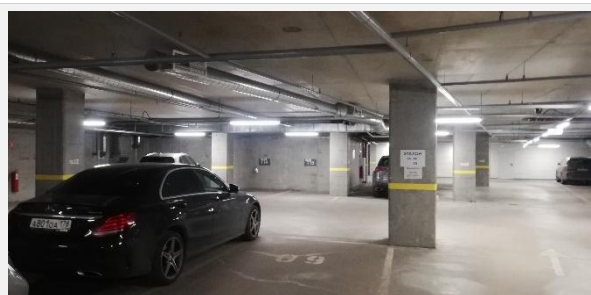
ТАБЛИЦА 9



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 92 машиноместа).

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 11 044 кв.м (в соответствии с измерениями БТИ), расположенные на надземных этажах 1-9, а также 92 машиноместа, расположенные на -2 и -1 этажах подземного паркинга.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 10

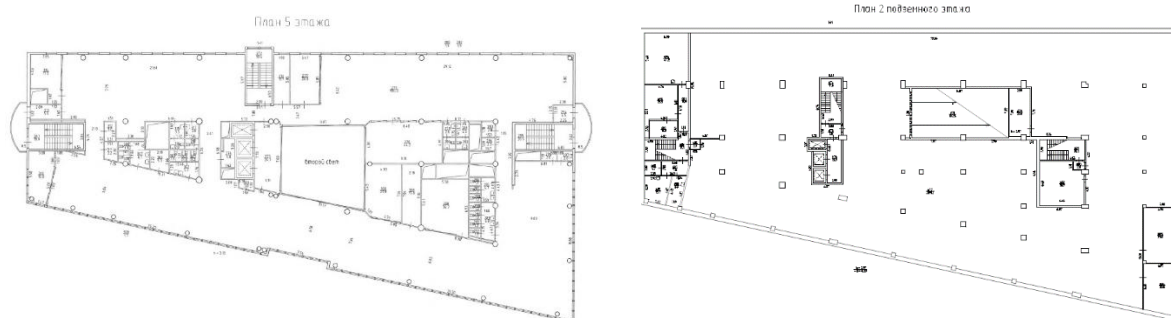
Кадастровый номер здания	78:34:0414605:3040
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Назначение (тип)	Нежилое
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения
Текущее использование	Офисные помещения (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 78:34:414605:15

Земельный участок 78:34:0414605:15
г.Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А
Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:34:0414605:15
Кадастровый квартал:	78:34:0414605
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А
Площадь уточненная:	3 500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых 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)	11 044 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 11 044 кв. м, и по состоянию на дату оценки помещения площадью 8 001,4 были сданы в аренду (тогда как помещения площадью 3 042,60 оставались вакантными). Помимо этого, арендаторы занимали 49 машиномест на подземной парковке (при этом 43 м/м на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

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

ТАБЛИЦА 14

№	Арендатор	Площадь, кв. м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	1 279,1	Офис	15.05.2019	14.05.2029
2	Арендатор	1 279,8	Офис	15.05.2019	14.05.2029
3	Арендатор	8,0	Офис	15.05.2019	14.05.2029
4	Арендатор	15,4	Технические	15.05.2019	14.05.2029
5	Арендатор	27,8	Технические	15.05.2019	14.05.2029
6	Арендатор	307,4	Офис	15.06.2019	14.05.2029
7	Арендатор	1 263,9	Офис	15.06.2019	14.05.2029
8	Арендатор	1 269,9	Офис	01.10.2019	30.09.2027
9	Арендатор	1 284,0	Офис	01.10.2019	30.09.2027
10	Арендатор	460,5	Офис	11.04.2019	10.04.2027
11	Арендатор	12,3	Технические	11.04.2019	10.04.2027
12	Арендатор	455,4	Офис	01.04.2024	31.05.2026
13	Арендатор	311,8	Столовая	01.07.2024	30.06.2026
14	Арендатор	5,0	Офис	29.07.2024	14.05.2026
15	Арендатор	20,1	Офис	28.11.2025	30.09.2026
16	Арендатор	1,0	Офис	13.01.2026	13.12.2026
17	Арендатор	26	Парковка	15.05.2019	14.05.2029
18	Арендатор	9	Парковка	15.06.2019	14.05.2029
19	Арендатор	7	Парковка	11.04.2019	10.04.2027
20	Арендатор	7	Парковка	18.07.2025	30.09.2027

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

По информации, предоставленной Заказчиком, помимо договоров аренды в отношении Объекта оценки по состоянию на дату оценки было заключено 7 договоров с телеком-провайдерами, которые обеспечивают дополнительный доход в размере 347 983,88 руб. в год. Данные договора являются краткосрочными и автоматически пролонгируются.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 15

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 49 машиномест на подземной парковке) сданы в аренду и приносят стабильно высокий и устойчивый доход для собственника. Текущее использование рассматриваемых помещений обеспечивает наибольшую экономическую продуктивность, а какое-либо перепрофилирование является нецелесообразным.

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

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³

4.1.1. Макроэкономика

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 16

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

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

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

ТАБЛИЦА 17

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

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

³ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2025 г.

Результаты опроса: декабрь 2025 года¹

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ



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

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

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

Беспрецедентная компрессия

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

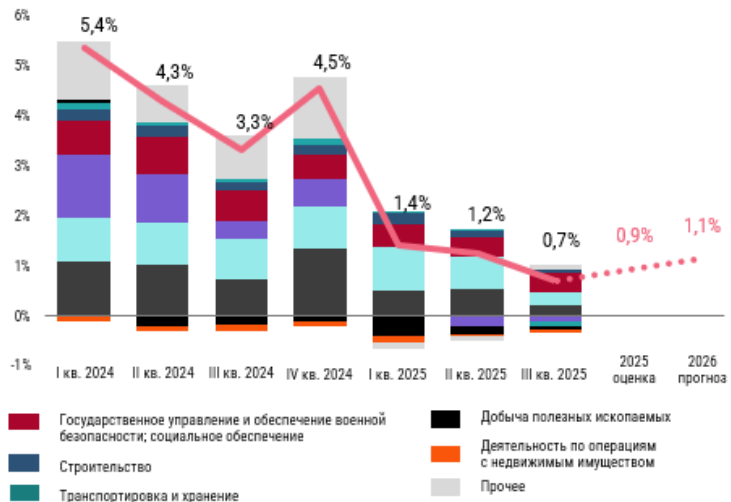
Рост обрабатывающей промышленности сократился до 1,4% г/г, опережающая динамика по-прежнему была сосредоточена в сегменте отраслей, ориентированных на государственный спрос и импортозамещение. Добыча полезных ископаемых и операции с недвижимым имуществом находятся в «красной зоне» уже более 6 кварталов.

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

**Структура ВВП РФ,
III кв. 2025 г.***



Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ в 2024–2025 гг.



ИНФЛЯЦИЯ. НЕ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ НА ДОСТИГНУТОМ

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

Продолжение цикла снижения ключевой ставки

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

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

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

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

Вклад секторов в инфляцию

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

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

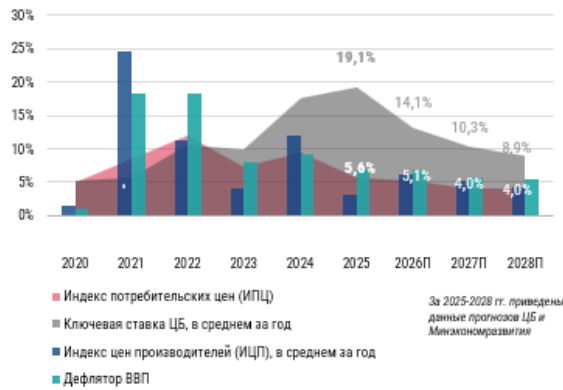
В непродовольственном сегменте осторожное оживление спроса осенью было уравновешено укрепившимся курсом национальной валюты.

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

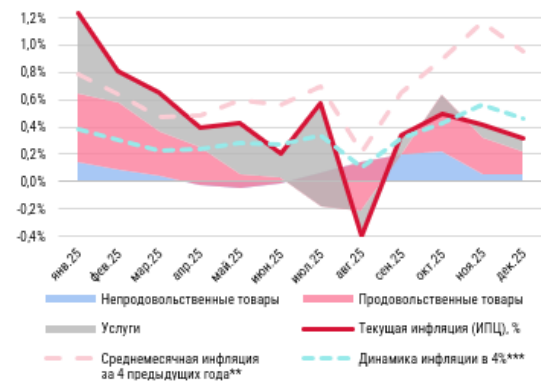
**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности

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

Инфляционные индикаторы, % г/г



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



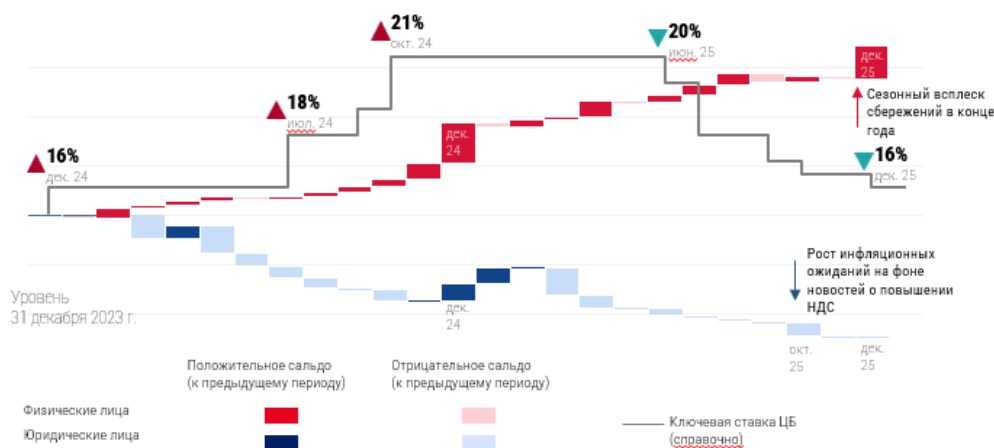
КРЕДИТОВАНИЕ. ДЕРЖАТЬ НЕЛЬЗЯ ПОТРАТИТЬ



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

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

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



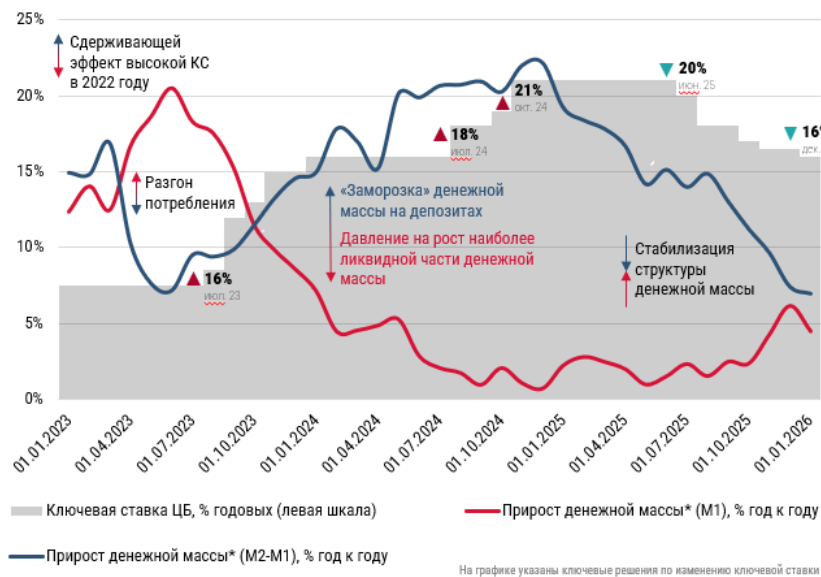
Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г.



ДЕНЕЖНАЯ МАССА. ЛИКВИДАЦИЯ ЛИКВИДНОСТИ – КЛЮЧ К СНИЖЕНИЮ ИНФЛЯЦИИ

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

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



Определение денежной массы

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

Индикатор Рост в 2025 г., % г/г

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

4.1.2. Рынки капитала

461 ** млрд руб.

2025 г.

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

≈ -19% (к 2023 г.)

(+1 % к 2024 г.)

400–500 *** млрд руб.

Прогноз на 2026 г.

*** млрд руб.

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

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

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

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

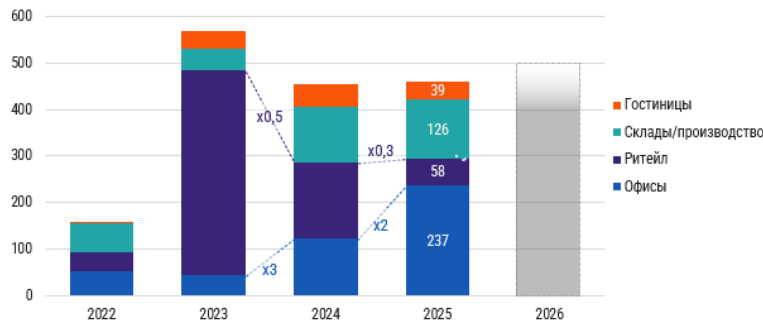
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

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

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

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

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



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ*. ПРИОБРЕТЕНИЯ 2025 Г.

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

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

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

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

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

ТАБЛИЦА 18

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

Источник: Nikoliers. Рынок инвестиций. Итоги 2025 г.

4.2. 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 и прогнозы

	2023	2024	2025	2026П
Общий объем предложения, тыс. кв. м	4 112	4 148	4 267	4 365
Класс А	1 436	1 436	1 521	1 541
Класс В	2 676	2 712	2 746	2 824
Объем ввода, тыс. кв. м	144,9	36,1	118	99,1
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	184,5	227	76	27,8
Уровень вакантности площадей, %	8,4	3,5	4,1	6,3
Класс А	8,8	2,0	3,3	5,4
Класс В	8,2	4,3	4,5	6,7
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*				
Класс А	1 829	2 919	2 364	2 482
Класс В	1 277	1 681	1 882	1 925

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

Источник: Nikoliers

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика основных индикаторов рынка



Источник: Nikoliers

⁴ Источник: Nikoliers. Офисная недвижимость. Россия | Санкт-Петербург. Итоги 2025 г.

В 2025 году в Санкт-Петербурге было введено 118 тыс. кв. м новых офисных площадей, из них в 4 кв. 2025 года – 27 тыс. кв. м.

65% от годового ввода площадей обеспечено двумя крупнейшими проектами – БЦ «Северная Пальмира» и 8, 9 корпусом делового кластера «Невская Ратуша».

Объем ввода за 2025 год превышает совокупный объем 2024 года более, чем в 3 раза.

Доля pre-lease/pre-sale в структуре ввода 2026–2028 гг.



Источник: Nikoliers

Ввод в 2026 г.:

- 1/3 заявленных к вводу площадей – BT5-проекты
- В 2026-2027 гг. ожидается увеличение доли проектов реконструкции в объеме ввода.
- Это специфика рынка Петербурга и, в том числе, адаптация девелоперов к текущим экономическим условиям: редевелопмент, как правило, требует меньших капитальных вложений и имеет более короткий срок реализации в сравнении с новым строительством.

Ввод в 2027-2028 гг.:

- BT5-проекты составляют половину всего объема ввода в 2027 г. за счет крупного проекта под IT-центр Huawei – 29,3 тыс. кв.м.
- Рост доли качественных проектов на продажу блоками за счет развития непрофильного девелопмента от жилых застройщиков.

СПРОС

На протяжении последних трех лет ИТ-сектор остается лидирующей отраслью спроса на рынке Санкт-Петербурга. Также в 2025 году сегмент «Газпром и сателлиты», проявлявший низкую активность – 1% и 8% от общего объема сделок в 2023 и 2024 годах, возобновил интерес к рынку, существенно нарастив свою долю.

Потребность в офисных площадях сохраняется на высоком уровне: из-за дефицита крупных качественных блоков интересанты вынуждены ожидать освобождения помещений или рассматривать строящиеся объекты,

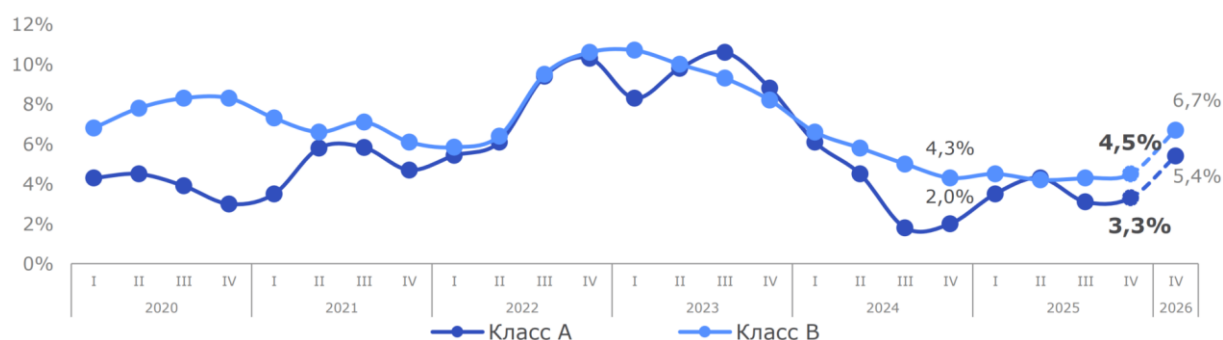
что удлиняет сроки закрытия сделок, вследствие этого активность по сделкам в 2025 году существенно ниже аналогичных периодов последних лет.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Согласно прогнозам Nikoliers, на конец года уровень вакансии на рынке офисной недвижимости достиг 4,1%, что в абсолютном выражении составляет порядка 175 тыс. кв. м. Показатель увеличился на 0,9 п.п. по сравнению с концом 2024 года, но все еще остается критически низким.

Основной причиной прироста свободных площадей стала низкая заполняемость новых спекулятивных объектов. Эта тенденция связана с переходом рынка в фазу замедления деловой активности, обусловленную сложившейся макроэкономической ситуацией.

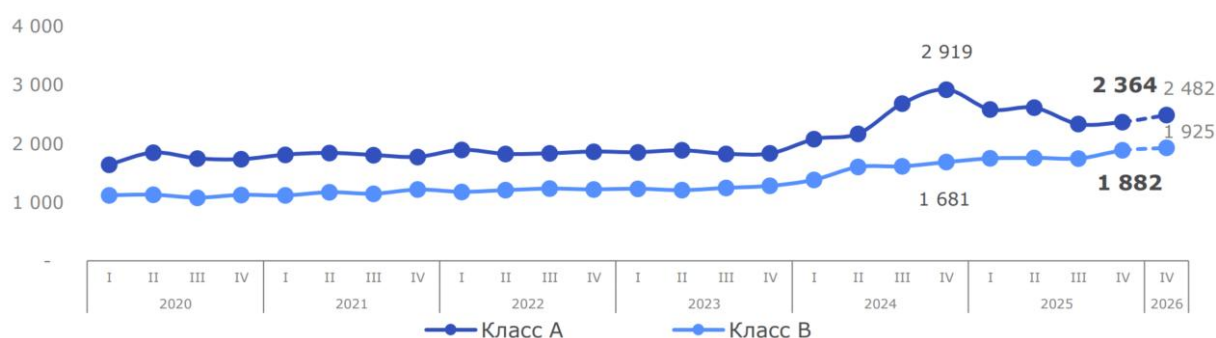
Доля свободных помещений по классам



По итогам IV квартала 2025 года средняя ставка аренды по рынку (2 133 руб./кв. м/мес.) выросла на 16% относительно аналогичного периода 2024 года.

Наблюдаемое снижение арендной ставки за год в классе А обусловлено выходом в экспозицию блоков по более низким ставкам, а не снижением ставок на блоки, которые уже представлены на открытом рынке, а также активным вымыванием наиболее ликвидных опций со ставками выше среднего по рынку на протяжении года.

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

- Стоит отметить появление новых качественных проектов бизнес-центров с офисами на продажу. Это приведет к росту доли сделок купли-продажи в общем объеме сделок, количество которых с начала 2025 года было единичным. Однако новому формату еще предстоит пройти проверку спросом.
- Рост ставок аренды в среднем на 4-6% по классу А, вследствие ожидаемого завершения строительства ряда высококачественных объектов в центральных локациях Санкт-Петербурга. Фактором, способствующим ограничению динамики арендных ставок, является прогнозируемое ЦБ замедление роста экономики.

- По прогнозам на 2026 год, рынок ожидает замедление темпов роста бизнеса, как следствие, охлаждение спроса. В условиях прогнозируемой низкой активности на рынке ожидается спад заинтересованности компаний в аренде и покупке площадей. Также не исключена вероятность освобождения офисов: компании могут отказываться от занимаемых помещений в целях оптимизации расходов, однако такие случаи будут единичными.

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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 19

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография					
Название	БЦ "Шагал"	БЦ "INSIDE"	МФК "Grand Capital"	Офис в ЖК "Воскресенская 4А"	н/д
Цена, р.	125 000 000 Р	784 861 833 Р	195 000 000 Р	109 990 202 Р	1 229 508 197 Р
Общая площадь, кв.м	665	5 830	1 118	518	7 543
Цена за 1 кв.м, р.	187 970 Р	134 618 Р	174 372 Р	212 172 Р	163 004 Р
Корректировки					
Площадь	665	5 830	1 118	518	7 543
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, пер. Зеленков, 7а3	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, бул. Головина, 4	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 57	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, наб. Воскресенская, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Синопская наб., 60-62
Удалённость от центра города	5	8	8	4	5
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	+7 933 786-94-18	+7 911 848-41-15	+7 981 950-42-76	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754225/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/325129625/?mlSearchSessionGuid=ba4b90a8e68fb33d3463e8524ee3e71	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323188960/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323971830/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/322508706/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 134 618 – 212 172 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

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

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

ТАБЛИЦА 20

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
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.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.

Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
Физические характеристики	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.
	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 2025 г. средневзвешенная ставка аренды для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге составила 2 364 руб./кв.м/мес. и 1 882 руб./кв.м/мес. соответственно.
- Доля свободных офисных площадей составила 3,3% (для класса А) и 4,5% (для класса В).
- Было введено порядка 118 тыс. кв.м новых офисных площадей.
- Чистое поглощение качественных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга составило порядка 76 тыс. кв.м.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

Обоснование применения доходного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 21

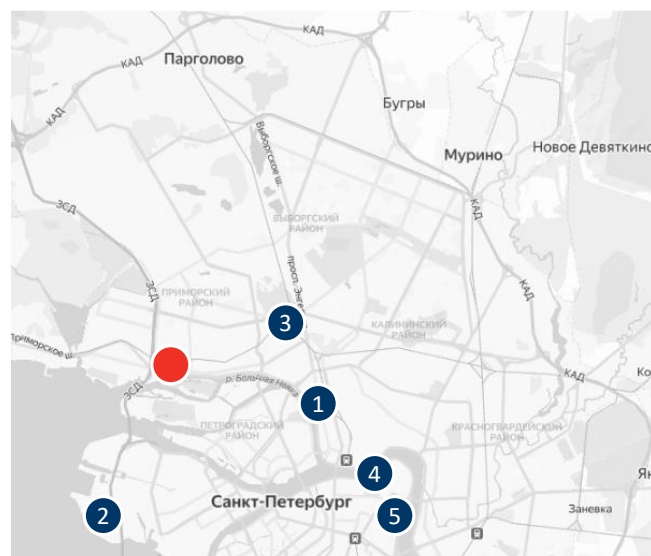
Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примимум"	БЦ "Шагал"	БЦ "INSIDE"	МФК "Grand Capital"	Офис в ЖК "Воскресенская 4А"	н/д
Цена, р.	-	125 000 000 Р	784 861 833 Р	195 000 000 Р	109 990 202 Р	1 229 508 197 Р
Общая площадь, кв.м	18 379,0	665	5 830	1 118	518	7 543
Цена за 1 кв.м, р.	-	187 970 Р	134 618 Р	174 372 Р	212 172 Р	163 004 Р
Корректировки						
Площадь	18 379,0	665	5 830	1 118	518	7 543
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. Головнина, 4	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 57	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, наб. Воскресенская, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Синопская наб., 60-62
Удаленность от центра города	8	5	8	8	4	5
Класс объекта	А	В	А	В	В	В
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		+7 933 786-94-18	+7 911 848-41-15	+7 981 950-42-76	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754225/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/325129625/?mSearchSessionGuid=ba4b90a8e68fb33d3463e8f8524ee3e71	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323188960/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323971830/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/322508706/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

- Объект оценки (БЦ «Примимум»)**
Офисные помещения
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1** БЦ «Шагал»
Офисные помещения
Зеленков пер., 7а3
- 2** БЦ "INSIDE"
Офисные помещения
Головнина бул., 4
- 3** МФК «Grand Capital»
Офисные помещения
Матроса Железняка ул., 57
- 4** Офис в ЖК «Воскресенская 4А»
Офисные помещения
Воскресенская наб., 4
- 5** Офисные помещения
Офисные помещения
Синопская наб., 60-62

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 - 2025⁵.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -28%, -11%, -24%, -30% и -9% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений при удалении от центра города, на основе данных из Сборника Рыночных Данных, СРД-2025⁶.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -20%, 0%, 0%, -28% и -20% 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.

⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Стр. 325. Функция зависимости: $y=1,49x^{\wedge}-0,1$.

⁶ Справочник СРД-2025, стр. 45. Функция зависимости: $y = 1252,943*x^{\wedge}-0, 483$

⁷ Справочник AVN Group 2026, стр. 36

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

В свою очередь, Аналог 2 находится в состоянии без отделки, поэтому к анализируемой цене продажи данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 10%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».

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г., стр.488.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г., стр.561.

ТАБЛИЦА 22

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Шагал"	БЦ "INSIDE"	МФК "Grand Capital"	Офис в ЖК "Воскресенская 4А"	н/д
Цена, р.	-	125 000 000 Р	784 861 833 Р	195 000 000 Р	109 990 202 Р	1 229 508 197 Р
Общая площадь, кв.м	18 379,0	665	5 830	1 118	518	7 543
Цена за 1 кв.м, р.	-	187 970 Р	134 618 Р	174 372 Р	212 172 Р	163 004 Р
Корректировки						
Площадь	18 379,0	665	5 830	1 118	518	7 543
Корректировка, %	-	-28%	-11%	-24%	-30%	-9%
Скорректированная стоимость, р.	-	134 877 Р	120 016 Р	131 795 Р	148 499 Р	149 115 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 Приморский, Черная речка, ул. Матроса Железняка, 57	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольническое, наб. Воскресенская, 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольническое, Сяноцкая наб., 60-62
Удаленность от центра города	8	5	8	8	4	5
Корректировка, %	-	-20%	0%	0%	-28%	-20%
Скорректированная стоимость, р.	-	107 485 Р	120 016 Р	131 795 Р	106 249 Р	118 831 Р
Класс объекта	А	В	А	В	В	В
Корректировка, %	-	11%	0%	11%	11%	11%
Скорректированная стоимость, р.	-	119 308 Р	120 016 Р	146 293 Р	117 937 Р	131 902 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	119 308 Р	120 016 Р	146 293 Р	117 937 Р	131 902 Р
Отделка	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0%	10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	119 308 Р	132 018 Р	146 293 Р	117 937 Р	131 902 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	119 308 Р	132 018 Р	146 293 Р	117 937 Р	131 902 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная стоимость, р.	-	105 707 Р	116 968 Р	129 615 Р	104 492 Р	116 866 Р
Контактный телефон	-	+7 933 786-94-18	+7 911 848-41-15	+7 981 950-42-76	+7 981 145-24-02	+7 981 145-24-02
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754225/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/3251296257m?SearchSessionGuid=ba4b90a8e68fb33d3463e8524e63e71	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323188960/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323971830/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/322508706/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	114 730 Р					
Рыночная стоимость (округленно), р.	2 110 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 2 110 000 000 р. (округленно, не включая НДС).

5.3. Доходный подход

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

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет 11 044 кв. м.

Также оцениваемые помещения включают 92 машиноместа на подземной парковке (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

ТАБЛИЦА 23

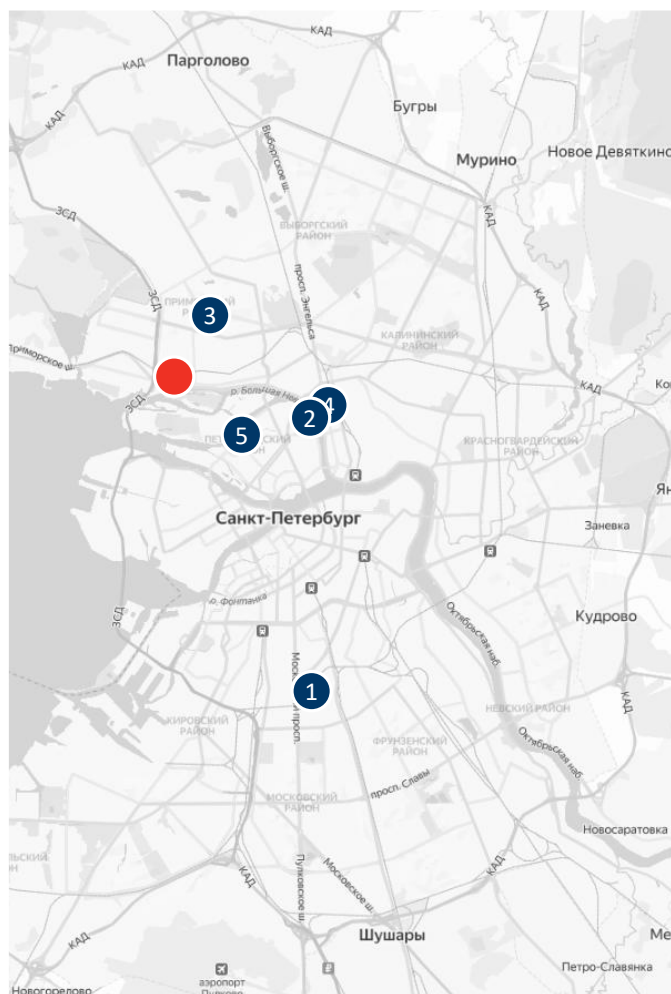
Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примилл"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Лукойл"	БЦ "Level UP"	БЦ "Gregory's Palace"	н/д
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		24 590 Р	30 725 Р	19 200 Р	32 433 Р	30 492 Р
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	2 885	753	1 500	3 700	576
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	2 885	753	1 500	3 700	576
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорожницкая ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, Аптекарская наб., 8	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 55к3	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Левашовский просп., 117/с4
Удаленность от центра города, км	8	7	5	10	6	5
Класс объекта	А	В	А	В	А	А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 911 788-67-34	+7 933 786-94-18	+7 911 993-21-63	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272108411/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753777/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/306658556/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753847/?miSearchSessionGuid=6-b45938d2c4facfd1ab1f2dc2c255bc41	https://spb.cian.ru/rent/commercial/326113852/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

	<p>Объект оценки (БЦ «Примиум») Офисные помещения Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А</p>
1	<p>БЦ «Собрание 2» Офисные помещения Новорощинская ул., 4с2</p>
2	<p>БЦ «Лукойл» Офисные помещения Аптекарская наб., 8</p>
3	<p>БЦ «Level UP» Офисные помещения Испытателей просп., 30к2</p>
4	<p>БЦ «Gregory's Palace» Офисные помещения Выборгская наб., 55к3</p>
5	<p>Офисные помещения Офисные помещения Левашовский просп., 11/7с4</p>

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на торг для высококлассных офисов по Санкт-Петербургу, стр. 561

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1–5 были применены корректировки в размере -4%, -15%, 8%, -9% и -15% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 2, 4 и 5, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналоги 1 и 3 представляют 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.

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов 1, 2, 4 и 5, как и состояние оцениваемых офисных помещений, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам этих аналогов.

В свою очередь, согласно имеющейся у нас информации, помещения Аналога 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Соответственно, в отношении арендной ставки по данному аналогу была применена повышающая корректировка в размере 23%¹³.

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

¹¹ СРД-2025, стр. 25. Функция зависимости: $y = 97,043x^4 - 0,338$

¹² ABN_Group 2026, стр. 36

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

¹³ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Лейфер. Офисная и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 459.

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 24

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Лукойл"	БЦ "Level UP"	БЦ "Gregory's Palace"	нд
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		24 590 Р	30 725 Р	19 200 Р	32 433 Р	30 492 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	2 885	753	1 500	3 700	576
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная стоимость, р.		22 033 Р	27 529 Р	17 203 Р	29 060 Р	27 321 Р
Площадь	Блоки различной площади	2 885	753	1 500	3 700	576
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		22 033 Р	27 529 Р	17 203 Р	29 060 Р	27 321 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорожницкая ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, Аптекарская наб., 8	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 55к3	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Левашовский просп., 117/с4
Удаленность от центра города, км	8	7	5	10	6	5
Корректировка, %		-4%	-15%	8%	-9%	-15%
Скорректированная стоимость, р.		21 060 Р	23 486 Р	18 551 Р	26 367 Р	23 308 Р
Класс объекта	А	В	А	В	А	А
Статус	-	11%	0%	11%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		23 377 Р	23 486 Р	20 591 Р	26 367 Р	23 308 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	0%	23%	0%	0%
Корректировка, %		23 377 Р	23 486 Р	25 422 Р	26 367 Р	23 308 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Статус	-	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %		23 377 Р	23 486 Р	25 422 Р	26 367 Р	23 308 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.		23 377 Р	23 486 Р	25 422 Р	26 367 Р	23 308 Р
Контакт		+7 911 788-67-34	+7 933 786-94-18	+7 911 993-21-63	+7 933 786-94-18	+7 933 786-94-18
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272108411/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753777/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/306658556/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753847/?mSearchSessionGuid=b45938d2c42cafd1abff2dc2c255bed41	https://spb.cian.ru/rent/commercial/326113852/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.		24 392 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС, включая оп.расх.)		24 400 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений (а также помещения торгового назначения, используемого в качестве столовой) нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 24 400 р./кв.м в год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

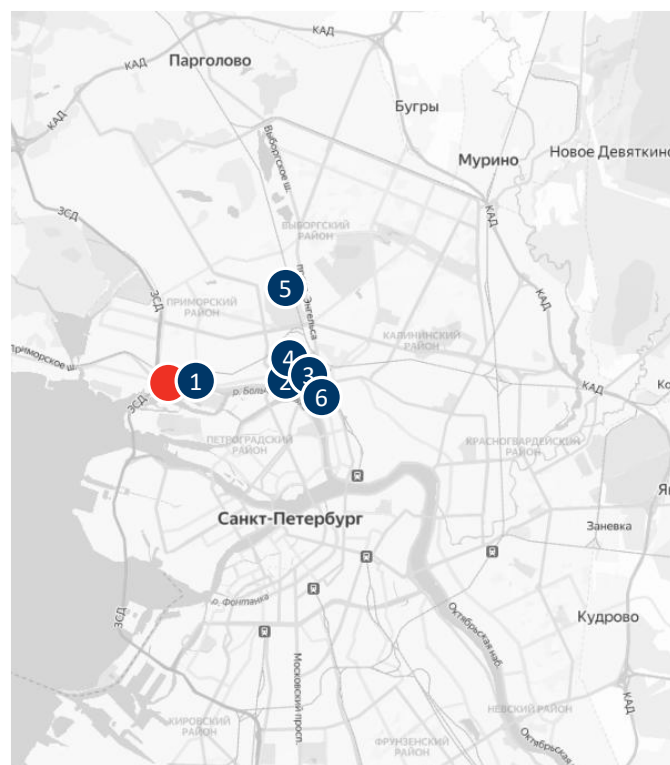
ТАБЛИЦА 25

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Название	БЦ "Примиум"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "DOMINO Premium"	ЖК "Чёрная речка"	ЖК "Легенда Черная Речка 41"	ЖК "Шведская Крона"
Площадь м/м в кв.м	18	13	15	13	15	13
Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 Р	10 000 Р	13 000 Р	14 000 Р	12 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	120 000 Р	120 000 Р	156 000 Р	168 000 Р	144 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Кол-во м/м	1	1	1	1	1	1
Исправлениями						
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м/м	111	1	1	1	1	1
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, Лисичанская ул., 15	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, Белоостровская ул., 10к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, наб. Черной речки, 35	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комendantский аэродром, Фермское ш., 12Б
Удаленность от центра, км	8	8	7	7	7	10
Тип объекта	Парковочные места на надземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 911 023-73-06	+7 981 998-36-70	+7 913 707-78-11	+7 981 981-17-31	+7 981 231-82-34
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/325898408/7m?SearchSessionGuid=9867398e14f1233a0046a312d459e2	https://spb.cian.ru/rent/commercial/31198267/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311200154/7m?SearchSessionGuid=05c2b57d9b9473ca67c4118435f6b4	https://spb.cian.ru/rent/commercial/323578518/7m?SearchSessionGuid=75290b30c6c23b0684c2a79c94c43a9e	https://spb.cian.ru/rent/commercial/325535607/7m?SearchSessionGuid=8e0e74721105010772556f54a6e8d1
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год	117 494 Р					
Арендная ставка (округленно)	117 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



- Объект оценки (БЦ «Примиум»)**
Подземная парковка
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1**
Подземная парковка
Приморский просп., 52К1
- 2**
ЖК «DOMINO Premium»
Подземная парковка
Лисичанская ул., 15
- 3**
ЖК «Чёрная речка»
Подземная парковка
Белоостровская ул., 10к2
- 4**
ЖК «Легенда Черная Речка 41»
Подземная парковка
Черной речки наб., 35
- 5**
ЖК «Шведская Крона»
Подземная парковка
Фермское ш., 12Б
- 6**
ЖК «Новый Лесснер»
Подземная парковка
Александра Матросова ул., 8к5

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным.

Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

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

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из Сборника Рыночных Данных, СРД-2025¹⁵.

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

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

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

¹⁵ СРД-2025, стр 25. Функция зависимости: $y = 97,043x^{-0,338}$

ТАБЛИЦА 26

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примул"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "DOMINO Premium"	ЖК "Чёрная речка"	ЖК "Легенда Чёрная Речка 41"	ЖК "Шведская Крона"	ЖК "Новый Леснер"
Площадь м/м в кв.м		18	13	15	13	15	13
Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 Р	10 000 Р	13 000 Р	14 000 Р	12 000 Р	8 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	120 000 Р	120 000 Р	156 000 Р	168 000 Р	144 000 Р	96 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м/м		1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	107 520 Р	107 520 Р	139 776 Р	150 528 Р	129 024 Р	86 016 Р
Количество м/м	111	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	107 520 Р	107 520 Р	139 776 Р	150 528 Р	129 024 Р	86 016 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, Чёрная речка, Лисинская ул., 15	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, Белостровская ул., 10к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чёрная речка, наб. Чёрной речки, 35	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командитский аэродром, Фермошое ш., 12Б	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампониновское, ул. Александра Матросова, 8к5
Удаленность от центра, км	8	8	7	7	7	10	6
Корректировка, %	-	0%	-4%	-4%	-4%	8%	-9%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	107 520 Р	102 775 Р	133 608 Р	143 885 Р	139 132 Р	78 046 Р
Тип объекта	Парковочные места на надземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	107 520 Р	102 775 Р	133 608 Р	143 885 Р	139 132 Р	78 046 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	107 520 Р	102 775 Р	133 608 Р	143 885 Р	139 132 Р	78 046 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, р.	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	107 520 Р	102 775 Р	133 608 Р	143 885 Р	139 132 Р	78 046 Р
Контакт		+7 911 023-73-06	+7 981 998-36-70	+7 913 707-78-11	+7 981 981-17-31	+7 981 231-82-34	+7 911 121-12-08
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/325898408/7mSearchSessionGuid=d98b7398a14f1203aa0046a3126c9e2	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311998267/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311200154/7mSearchSessionGuid=05c2b57d9d473ca67ca41ff435fab54	https://spb.cian.ru/rent/commercial/323578518/7mSearchSessionGuid=75290b3fcbcc236664c2a79c94c43a9e	https://spb.cian.ru/rent/commercial/325535607/7mSearchSessionGuid=8e06747211050107725568c54ae48d1	https://spb.cian.ru/rent/commercial/309885334/7mSearchSessionGuid=ec3ebcb5c8859ab8be5520118eaff
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год		117 494 Р					
Арендная ставка (округленно)		117 000 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 117 000 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 15 795 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 России¹⁶), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 27

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

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

¹⁶ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/187046/forecast_260213.pdf

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 044 кв. м, и по состоянию на дату оценки помещения площадью 8 001,4 были сданы в аренду (тогда как помещения площадью 3 042,60 оставались вакантными, что составляет 27,55% арендопригодных офисных площадей). Помимо этого, арендаторы занимали 49 машиномест на подземной парковке (при этом 43 м/м на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

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

Операционные расходы

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

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

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

ТАБЛИЦА 28

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

Источник: данные, предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, в 2026 г. запланированы затраты на капитальный и текущий ремонт объекта в размере 18 880 000 руб. (без учета НДС). Данная информация была отражена в наших расчетах.

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая на дату оценки составляла 4,18%¹⁷.

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

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

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

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 3%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

r_f - безрисковая ставка,

¹⁷ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 11.02.2026 г.)

¹⁸ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,03%.

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

ТАБЛИЦА 29

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,18%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за риск управления	3,00%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,03%
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 4 кв. 2025 г.)	11,25 - 12,75%
Nikoliers (обзор за 4 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 1 570 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 30

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	2 110 000 000 р.
Доходный подход	1 570 000 000 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 1 840 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 100 114 р. за кв. м общей площади и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 27.02.2026 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 840 000 000 руб.

(Один миллиард восемьсот сорок миллионов) рублей

или

100 114 руб. / кв. м общей площади

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

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

8. ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием, полученным от Заказчика, мы произвели разбивку рассчитанной совокупной справедливой стоимости Объекта оценки на стоимость 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 31

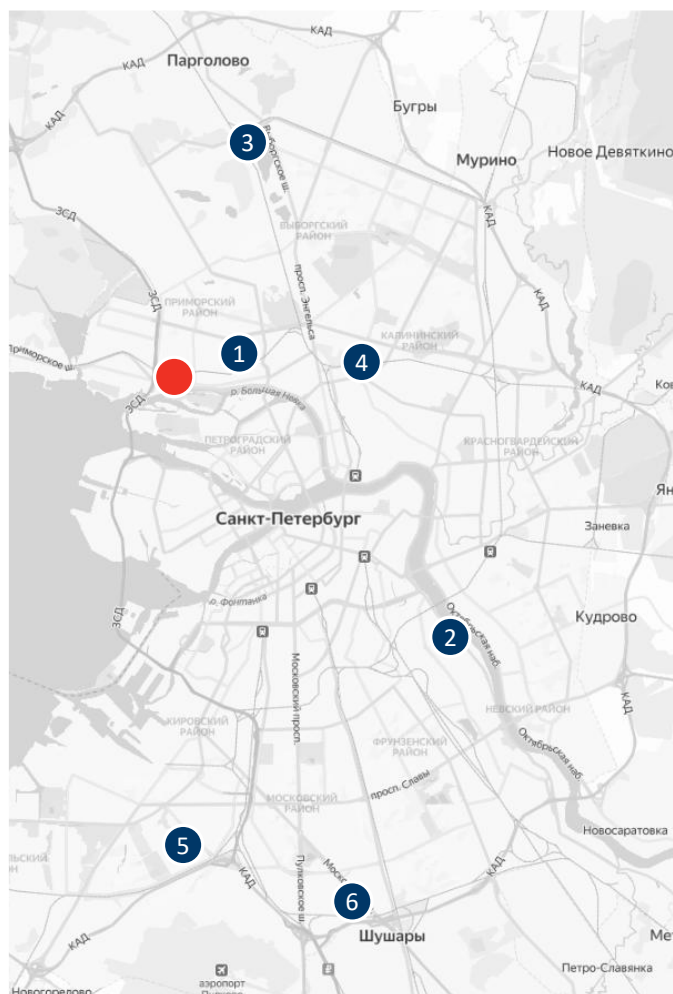
Анализ справедливой стоимости земельного участка

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Цена, р.	-	240 000 000 Р	260 000 000 Р	37 000 000 Р	50 000 000 Р	128 000 000 Р	170 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	9 887,0	17 843,0	1 546,0	1 000,0	3 436,0	7 666,0
Цена за 1 кв.м	-	24 274 Р	14 572 Р	23 933 Р	50 000 Р	37 253 Р	22 176 Р
Корректировки							
Общая площадь, кв.м	3 500,0	9 887,0	17 843,0	1 546,0	1 000,0	3 436,0	7 666,0
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Колпаковский просп., 109	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, просп. Обуховской обороны, 49К	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Шувалово территория, ул. Берголова, 2	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Пискаревка, Полигонная ул.	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Дачное, ул. Тихонова Хрустидного, 10	Санкт-Петербург, р-н Московский, Зеленоград, проезд Дювальский, 4
Удаленность от центра города	8	8	7	16	9	13	15
Подъезд	Асфальтированная дорога для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	Вдоль границы	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коммунация	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда (49 лет)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 911 149-71-44	+7 911 816-31-16	+7 911 828-23-91	+7 911 277-01-42	+7 911 277-01-42	+7 981 701-45-87
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320431263/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323238422/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323805148/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/

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 Коломяжский просп., 10У
2	Земельный участок Обуховской обороны просп., 49К
3	Земельный участок Шувалово территория, ул. Береговая, 2
4	Земельный участок Пискаревка, Политехническая ул.
5	Земельный участок Танкиста Хрустицкого ул., 10
6	Земельный участок Дизельный проезд, 4

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь или размер сделки

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади земельного участка¹⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере 39%, 68%, -23%, -33%, -1% и 29% 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).

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости при удалении от центра города, на основе данных из Справочника оценщика недвижимости-2025²⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере 0%, -2%, 10%, 2%, 7% и 9% соответственно.

Подъезд

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

Вид разрешённого использования и категория земель

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

Коммуникации

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

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ, СРД-2025, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Санкт-Петербурге была принята в размере -11,5%²¹.

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.

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

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

ТАБЛИЦА 32

Анализ справедливой стоимости земельного участка

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Цена, р.	-	240 000 000 Р	260 000 000 Р	37 000 000 Р	50 000 000 Р	128 000 000 Р	170 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	9 887,0	17 843,0	1 546,0	1 000,0	3 436,0	7 666,0
Цена за 1 кв.м	-	24 274 Р	14 572 Р	23 933 Р	50 000 Р	37 253 Р	22 176 Р
Корректировки							
Общая площадь, кв.м	3 500,0	9 887,0	17 843,0	1 546,0	1 000,0	3 436,0	7 666,0
Корректировка, %	-	39%	68%	-23%	-33%	-1%	29%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	33 843 Р	24 540 Р	18 426 Р	33 486 Р	37 033 Р	28 500 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Коловасский просп., 10У	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, просп. Обуховской обороны, 49К	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Шувалово территория, ул. Березовая, 2	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гиссарьевка, Политехническая ул.	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Дачное, ул. Таникста Хрустального, 10	Санкт-Петербург, р-н Московский, Звездное, проезд Дювальный, 4
Удаленность от центра города	8	8	7	16	9	13	15
Корректировка, %	-	0%	-2%	10%	2%	7%	9%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	33 843 Р	24 085 Р	20 304 Р	34 043 Р	39 638 Р	31 122 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	-	33 843 Р	24 085 Р	20 304 Р	34 043 Р	39 638 Р	31 122 Р
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	33 843 Р	24 085 Р	20 304 Р	34 043 Р	39 638 Р	31 122 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	-	33 843 Р	24 085 Р	20 304 Р	34 043 Р	39 638 Р	31 122 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда (49 лет)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	12%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	33 843 Р	27 062 Р	20 304 Р	34 043 Р	39 638 Р	31 122 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	29 951 Р	23 950 Р	17 969 Р	30 128 Р	35 080 Р	27 543 Р
Контакт	-	+7 911 149-71-44	+7 911 816-31-16	+7 911 828-23-91	+7 911 277-01-42	+7 911 277-01-42	+7 981 701-45-87
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/320431263/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323238422/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/323805148/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/325260167/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.		27 437 Р					
Рыночная стоимость участка (округленно), р.		96 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

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

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

ТАБЛИЦА 33

№	Адрес	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	нежилое здание	78:34:0414605:3040	18 379	1 744 000 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	96 000 000
Итого:					1 840 000 000

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, «Интерреклама», 2003.
- В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997.

Аналоги к таблице предложений по аренде офисных помещений

Аналог 1

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

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

Санкт-Петербург, д. Московский, Московская аллея, Новороссийская ул., 4/2 На карте
Электростанция @ 15 мин. Московские ворота @ 17 мин. Фрунзенская @ 3 мин.

1 357 200 – 7 212 500 Р/мес.

Связаться по телефону: +7 911 788-67-34

Площадь	Этаж	Цена
522 - 2 885 м ²	12 из 16	150 мест

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

Что входит в отчет:

- Оклад человека
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Товары поблизости
- Конкуренция в радиусе 5 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Доступно 8 площадей

Площадь	Этаж	Цена
522 м ²	12 этаж	1 357 200 Р/мес. 31 200 Р/м ² в год
1367 м ²	13 этаж	3 554 200 Р/мес. 31 200 Р/м ² в год
1370 м ²	14 этаж	3 562 000 Р/мес. 31 200 Р/м ² в год
1397 м ²	13 этаж	3 492 500 Р/мес. 30 000 Р/м ² в год
1488 м ²	12 этаж	3 720 000 Р/мес. 30 000 Р/м ² в год
1889 м ²	15 и 16 этаж	4 911 400 Р/мес. 31 200 Р/м ² в год
2737 м ²	14 и 15 этаж	7 114 200 Р/мес. 31 200 Р/м ² в год
2885 м ²	12 и 13 этаж	7 212 500 Р/мес. 30 000 Р/м ² в год

Сдается в аренду помещения в бизнес-центре класса В+ с хорошей транспортной доступностью. Бизнес-центр расположен в Московском районе и находится в 12 минутах от метро Московские ворота. Здание построено в 2021 году, оснащено всеми необходимыми инженерными системами, в том числе приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Моему выд фото

или узнайте подробности по телефону
+7 911 788-67-34

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

Аналог 2

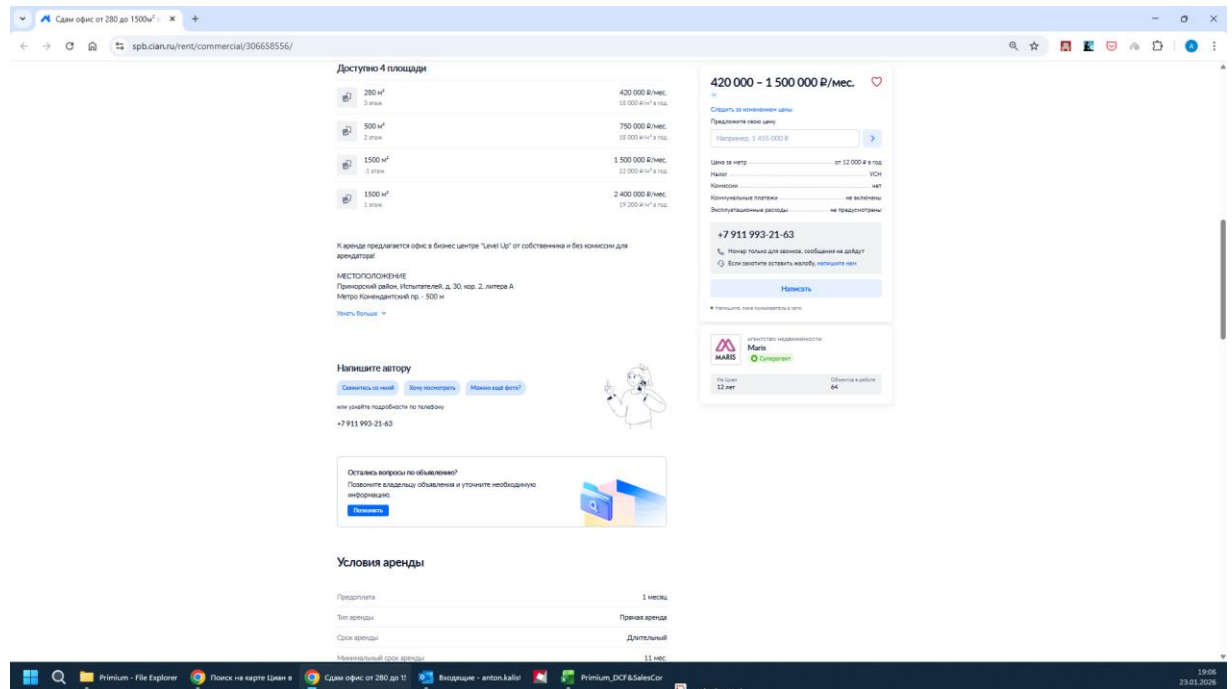
<https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753777/>

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, ул. Петроградский, Кропоткинское, ул. Кропоткина, 1. На карте". The listing includes a large photo of an empty office space with wooden floors and white walls. To the right, there is a price tag of "4 154 700 Р/мес." and a contact number "+7 981 818-46-36". Below the main photo, there are smaller thumbnail images and a list of features: "Площадь: 1 384,9 м²", "Этаж: 2 из 4", "Помещений: 47 мест", "Помещение: Свободно", "Класс: А". At the bottom, there is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" with a list of nearby amenities like "Округ населения", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи по району", "Арендные ставки района", "Темы приглашения", "Конкуренция в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса".

Аналог 3

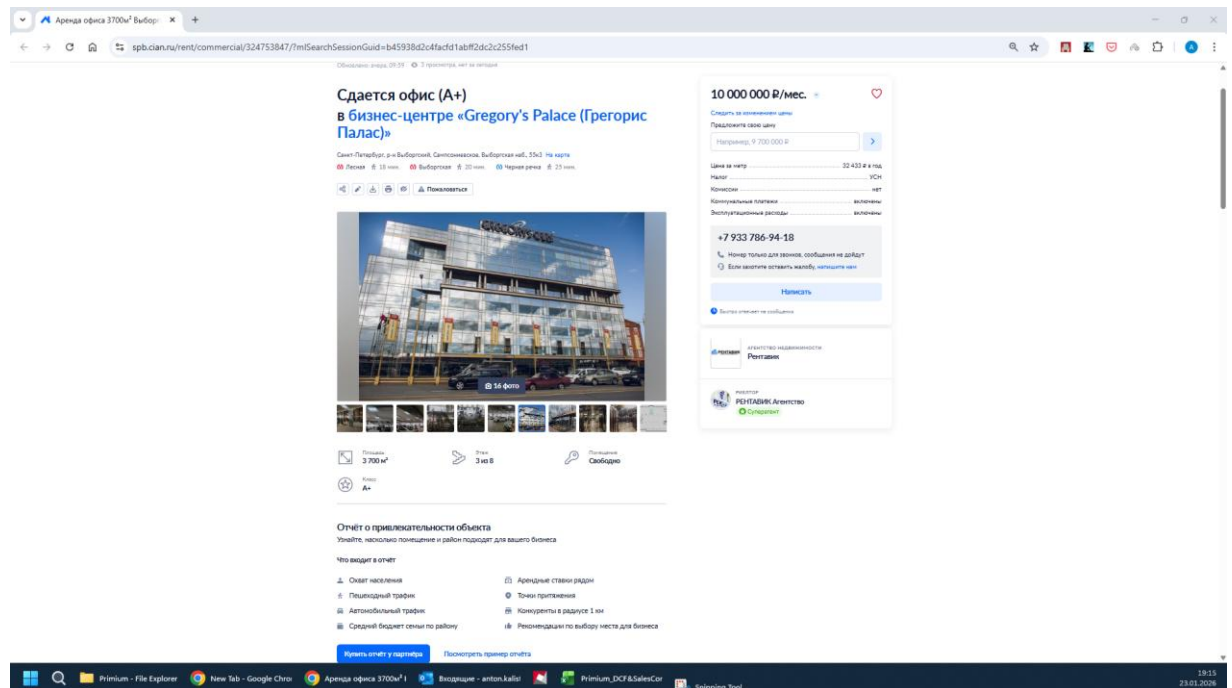
<https://spb.cian.ru/rent/commercial/306658556/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Сдается офис (А) в многофункциональном комплексе «Level UP»". The location is "Санкт-Петербург, ул. Приморский, Стрел Дамас, просп. Юльеттинский, 20/2. На карте". The listing includes a large photo of a modern multi-story office building. To the right, there is a price range of "420 000 - 1 500 000 Р/мес." and a contact number "+7 911 993-21-63". Below the main photo, there are smaller thumbnail images and a list of features: "Площадь: 200 - 1 500 м²", "Этаж: 1 из 4", "Помещений: 160 мест", "Помещение: Свободно", "Класс: А". At the bottom, there is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" with a list of nearby amenities similar to the previous listing, including "Округ населения", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи по району", "Арендные ставки района", "Темы приглашения", "Конкуренция в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса".



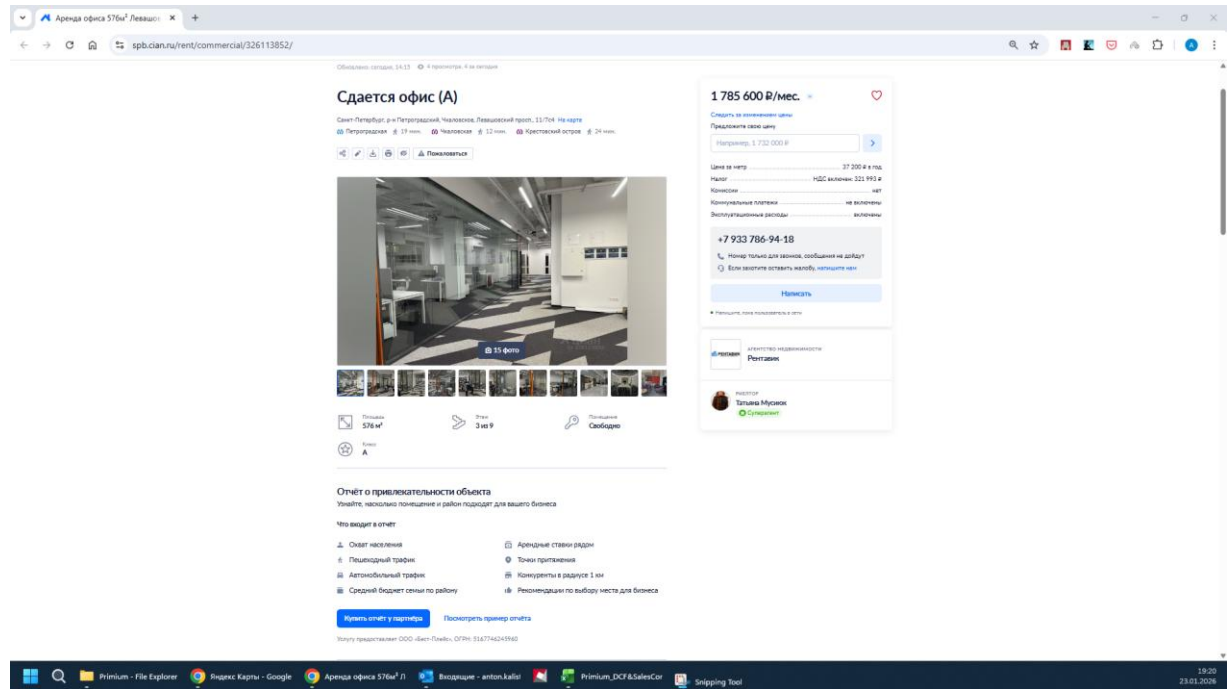
Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/324753847/?mSearchSessionGuid=b45938d2c4facfd1abff2dc2c255fed1>



Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/326113852/>



Аналоги к таблице предложений по аренде машиномест в подземном паркинге

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/325898408/?mlSearchSessionGuid=d98b7398a14f1203aa0046a312dcb9e2>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Сдается машиноместо, 18 м²". The location is "Санкт-Петербург, д. Приморский, № 45, Приморский просп., 55К1, На карте". The listing includes a main photo of a parking space and a smaller photo of a car. The price is listed as "10 000 Р/мес.". The listing also includes a contact number "+7 911 023-73-06" and a button "Написать". The listing is for a parking space in a basement garage.

Аналог 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Сдается машиноместо, 13,3 м²". The location is "Санкт-Петербург, д. Приморский, Черная речка, Ласочная ул., 13, На карте". The listing includes a main photo of a parking space with a car and a smaller photo of a car. The price is listed as "10 000 Р/мес.". The listing also includes a contact number "+7 981 998-36-70" and a button "Написать". The listing is for a parking space in a basement garage.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/311200154/?mlSearchSessionGuid=05c2b57dd6473ca67ca41fff435fabb4>

Сдается машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, район Приморский, Черная речка, Болшевское ш., 10/2. На карте

Лесная 14 мин. Черная речка 18 мин. Выборгская 3 мин.

13 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Направление: 12 600 Р

Цена за метр: 10 400 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 913 707-78-11

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составлено ID 64463630

Площадь: 15 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Сдается машиноместо в подземном паркинге по адресу: Болшевское ш., 10, корпус 1, блок № 1 и этаж парадной. На правую от собственника, без комиссий и деп. платежей, коммунальные услуги включены.

Цена указана при оплате за 11 мес вперед, при единовременной оплате цена 17 тр./мес.

Паркинг находится на -1 этаже, теплый и хорошо вентилируемый. Есть освещение и видеонаблюдение.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться с нами | Звонить по телефону | Показать фото

или узнайте подробности по телефону

+7 913 707-78-11

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/323578518/?mlSearchSessionGuid=75290b3fcbcb23b664cf2a79c94c43a9e>

Сдается машиноместо, 13,3 м²

Санкт-Петербург, район Приморский, Черная речка, наб., Черная речка, 35. На карте

Черная речка 8 мин. Подземная 3 мин. Лесная 3 мин.

14 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Направление: 13 500 Р

Цена за метр: 12 632 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 981-17-31

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составлено ID 102288444

Площадь: 13,3 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Сдается в комплексе с офисным парковочным местом в подземном паркинге ЖК бизнес-класса Лептада Черная Речка 41.

Преимущества:

- Зеркальная современная территория;
- Круглосуточное видеонаблюдение и доступ 24/7.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться с нами | Звонить по телефону | Показать фото

или узнайте подробности по телефону

+7 981 981-17-31

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/325535607/?mlSearchSessionGuid=8e0b74721105010772556fc54ae4e8d1>

Сдается машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, Приморский, Коммунальный квартал, Ферикоты ш. 128 на карте

Площадь: 15 м² | Парковка: 23 м² | Вид: 7 м²

12 000 Р/мес.

Связаться со специалистом
Продать свою цену

Парковка: 11 000 Р

Цена за метр: 9 600 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 231-82-34

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления
Рыстор Профессионал
Дополнительно

КУ ВКЛЮЧЕНЫ!
Сдается паркинг 257 в ЖК "Шведская Крона"
Паркинг сдается на максимально длительный срок
(возобновляется в конце января)

Напишите автору

Связаться со мной | Занять понравившийся | Показать фото

или узнайте подробности по телефону
+7 981 231-82-34

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/309885334/?mlSearchSessionGuid=ec3ebcb5cb8559abf8f8be55201f8ecff>

Сдается машиноместо, 13,3 м²

Санкт-Петербург, Выборгский, Селенгинское, ул. Александра Митрофанова, В-7 на карте

Площадь: 13 м² | Выборгский: 23 м² | Петушковский: 6 м²

8 000 Р/мес.

Связаться со специалистом
Продать свою цену

Парковка: 7 200 Р

Цена за метр: 7 200 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 121-12-08

Номер только для звонков, сообщений не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составлено
ID 9243760

Машиноместо на 7 этаже многоуровневого паркинга ЖК Новый Лесной.
Паркинг полностью закрытый.
Гладкий в среднем занимает 2 минуты.
Важное преимущество: дренажная в здании! Неиспользуемое парковочное место резко повышает температуру (с мороза в тепло и обратно), ЛКП и кузов авто дольше прослужат!
Площадь места 5,3x2,5

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной | Занять понравившийся | Показать фото

или узнайте подробности по телефону
+7 911 121-12-08

Аналоги к таблице предложений по продаже офисных помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754225/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office in the 'Шагал' business center. The main title is 'Продается офис (В) в бизнес-центре «Шагал»'. The location is Saint Petersburg, Vyborgskiy rayon, Sankt-Simeonovskiy pr., Zeleniy, 7A. The area is 665 m², and there are 4 floors. The price is 125,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building, a contact number (+7 933 786-94-18), and a 'Написать' button. Below the main information, there is a section titled 'Отчет о привлекательности объекта' (Report on the attractiveness of the object) with various filters and a 'Купите отчет у партнера' button.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/325129625/?mlSearchSessionGuid=ba4b90a8e68fb33d3463ef8524ee3e71>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The listing is for an office in the 'INSIDE' business center. The main title is 'Продается офис, 5 830,3 м² в бизнес-центре «INSIDE»'. The location is Saint Petersburg, Vasnetsovskiy pr., Gazy, bul., Tolovnyy, 4. The area is 5,830.3 m², and there are 6 floors. The price is 957,531,436 RUB. The listing includes a photo of the building, a contact number (+7 911 848-41-15), and a 'Написать' button. Below the main information, there is a section titled 'Отчет о привлекательности объекта' (Report on the attractiveness of the object) with various filters and a 'Купите отчет у партнера' button.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323188960/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис (В+) в многофункциональном комплексе «Grand Capital (Гранд Капитал)»". The listing includes a large photograph of the building, a price tag of 195,000,000 RUB, and a contact number +7 981 950-42-76. The listing also features a "Отчет о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) with various icons representing location, traffic, and other factors. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including File Explorer, Google Maps, and various office software.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323971830/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис, 518,4 м²". The listing includes a large photograph of the building, a price tag of 134,880,477 RUB, and a contact number +7 981 145-24-02. The listing also features a "Отчет о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) with various icons representing location, traffic, and other factors. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including File Explorer, Google Maps, and various office software.

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/322508706/>

The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru. The main heading is "Продается офис (В) в бизнес-центре «на Синопской набережной, 60-62»". The listing includes a large photo of a modern office interior with large windows and a wooden floor. To the right of the photo, there is a price tag of 1 500 000 000 Р and a contact number +7 981 145-24-02. Below the photo, there are icons for "Площадь: 7 542,8 м²", "Этаж: 1 из 8", and "Помещение: 7 мест". The listing also features a "Справка о привлекательности объекта" section with various indicators like "Охват населения", "Пешеходный трафик", and "Арендные ставки района". The website's navigation bar and search filters are visible at the top, and the Windows taskbar is at the bottom.

Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается коммерческая земля, 98,87 сот." (Commercial land for sale, 98.87 hectares). The location is Saint-Petersburg, Primorsky Prospekt, 54. The price is 240,000,000 RUB. The listing includes an aerial photo of the plot, which is outlined in red. The plot is described as being suitable for industrial and commercial purposes, with infrastructure like roads and utilities. The listing also features a contact number +7 911 149-71-44 and a "Написать" (Write) button. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various open applications like File Explorer and a browser.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323238422/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается коммерческая земля, 178 сот." (Commercial land for sale, 178 hectares). The location is Saint-Petersburg, Nevsky Prospekt, 49k. The price is 260,000,000 RUB. The listing includes a ground-level photo of the plot. The plot is described as being suitable for industrial and commercial purposes, with infrastructure like roads and utilities. The listing also features a contact number +7 911 816-31-16 and a "Написать" (Write) button. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various open applications like File Explorer and a browser.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/323805148/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается коммерческая земля, 15,05 сот." (Commercial land for sale, 15.05 acres). The location is Saint Petersburg, Vyborgsky District, Shkolnoyevskiy Settlement, Shkolnoyevskiy Territory, ul. Babolova, 2. The listing includes a price of 37,000,000 RUB, a contact number +7 911 828-23-91, and a photo gallery. The text describes the land as suitable for various types of development and mentions its location in a TDK zone.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/321824780/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Продается коммерческая земля, 10 сот." (Commercial land for sale, 10 acres). The location is Saint Petersburg, Kamenny Island, Poltavskaya Street, 14. The listing includes a price of 50,000,000 RUB, a contact number +7 911 277-01-42, and a photo gallery. The text describes the land as suitable for various types of development and mentions its location in a TDK zone.

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/321631485/>

Продается коммерческая земля, 34,36 сот.

Санкт-Петербург, район Кировский, Дачное, ул. Тамбася Луизианского, 10. На карте

Проектная площадь: 8 м, Районный проспект: 8 м, Юго-Западная: 8 м

128 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Прислать свое предложение

Планировка: 124 540 000 Р

Цена за сотку: 3 729 282 Р

Матрица: 90%

+7 911 277-01-42

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Мер Юлианн Эмт

Менеджер по недвижимости

Обновить рейтинг: 797

Имя: Любовь Парфенюк

Площадь участка: 34,36 сот.

Категория: Участок поселений

Арт: 115887164. Участок 3 400 м² у метро Ветеранов – редкая возможность для бизнеса и инвестиций! Всего в 2 минуты пешком от метро Проектируемый проезд 4067 продается земельный участок площадью 3 400 м². Это идеальная локация для создания современного спортивного комплекса (фитнес-клуба) – одного из самых быстрорастущих видов спорта в мире.

Почему это предложение уникально:

- Это локация – рядом метро, высокая трафик, густонаселенный жилой массив.
- Быстрая окупаемость – бизнес-модель фитнес-клуба возвращает вложения за 45 лет.
- Бизнес-расовая – высокая цена покупки участка, так и совместительство (сумма сопоставима с кадастровой стоимостью земли).
- Высокая стоимость – такой участок рядом с метро почти не осталось, цена на землю и бизнес будет только расти.

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

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

Аналог 6

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

Продается коммерческая земля, 76,7 сот.

Санкт-Петербург, район Московский, Звездная, проезд Дивный, 4. На карте

Звездная: 8 м, Купчино: 7 м, Московская: 3 м

170 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Прислать свое предложение

Планировка: 104 900 000 Р

Цена за сотку: 2 216 429 Р

Матрица: 90%

+7 981 701-45-87

Специально работает с 9:00 по 19:00

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Консультант Вероника Эмт

Менеджер по недвижимости

Обновить рейтинг: 797

Имя: Любовь Парфенюк

Площадь участка: 76,7 сот.

Категория: Участок поселений

Продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК на территории Санкт-Петербурга, на Московском шоссе, в пределах КАД.

Прекрасная транспортная доступность в сочетании с локацией в черте города, вблизи популярных трасс М10, М11, ЗСД, делает доступ на участок удобным, быстрым, без пробок.

Виды и электричество подведены!

Участок выделен.

Планировка участка – АСАЛЬТОВАЯ КРОШКА.


Преимущества участка:

- свободный асфальтированный выезд/въезд с ЗУ на Дивный проезд и Московское шоссе;
- КАД в 1 км. от ЗУ;
- электричество на участке;
- огороженная территория;
- отличные ворота;
- возможность выезда разрешенного использования.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	27.02.2026
Дата начала построения денежных потоков	01.03.2026
Рыночная стоимость (округлённо)	1 570 000 000 Р
	один миллиард пятьсот семьдесят миллионов
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	142 159 Р
Затраты на приобретение	0 Р
NPV	1 574 132 641 Р
Стоимость реверсии	2 121 842 520 Р
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	192 126 Р
NOI 1-го года	123 233 155 Р
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	139 218 776 Р
ERV 1-го года	280 108 011 Р
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	7,85%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,87%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	17,84%
GLA	11 044,00 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	3 042,60 sq m
Козэффициент свободных площадей	27,55%

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,18%
Премия за страновой риск	3,90%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за управление	3,00%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,03%
Ставка дисконтирования	16,00%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	10,75%
----------------------	--------

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

Офис	24 400 Р	16,00%
Столовая	24 400 Р	16,00%
Технические	15 795 Р	16,00%
Парковка	117 000 Р	16,00%

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ

Рост ERV		
Рост, год 1	28.02.2027	5,35%
Рост, год 2	28.02.2028	4,00%
Рост, год 3	28.02.2029	4,00%
Рост, год 4	28.02.2030	4,00%
Рост, год 5	28.02.2031	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ

Рост, год (-1)	2025	8,70%
Рост, год 1	2026	5,35%
Рост, год 2	2027	4,00%
Рост, год 3	2028	4,00%
Рост, год 4	2029	4,00%
Рост, год 5	2030	4,00%

НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Кадастровая стоимость ЗУ	53 461 464 Р
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	1 417 255 474 Р
2023 и далее - ставка налога на имущество	1,5%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ NOI ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

1-й год	123 233 155 Р	7,85%
2-й год	159 126 401 Р	10,14%
3-й год	166 368 597 Р	10,60%
4-й год	200 779 107 Р	12,79%
5-й год	217 540 233 Р	13,86%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

Комиссия брокера при реверсии	0,50%
-------------------------------	-------

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

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	СТАТУС	АРЕНДАТОР	ЭТАЖ	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЯ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС,	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА,	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК,	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ
				11 044,00			2,10		19 480 Р	19 480 Р	161 758 350 Р	5,94%	100,00%	24 340 Р	280 108 011 Р	100,00%	

Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
БЦ "Примиум"
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
КВАРТАЛ	01.03.2026 31.05.2026	01.06.2026 31.08.2026	01.09.2026 30.11.2026	01.12.2026 28.02.2027	01.03.2027 31.05.2027	01.06.2027 31.08.2027	01.09.2027 30.11.2027	01.12.2027 29.02.2028	01.03.2028 31.05.2028	01.06.2028 31.08.2028	01.09.2028 30.11.2028	01.12.2028 28.02.2029	01.03.2029 31.05.2029	01.06.2029 31.08.2029	01.09.2029 30.11.2029	01.12.2029 28.02.2030	01.03.2030 31.05.2030	01.06.2030 31.08.2030	01.09.2030 30.11.2030	01.12.2030 28.02.2031	01.03.2031 31.05.2031	01.06.2031 31.08.2031	01.09.2031 30.11.2031	01.12.2031 29.02.2032												
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)	1,8%																																			
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	41 041 979 Р	60 225 178 Р	61 706 872 Р	61 276 636 Р	65 354 757 Р	66 601 648 Р	65 566 831 Р	65 431 917 Р	68 202 564 Р	69 173 705 Р	68 421 817 Р	67 669 929 Р	72 827 274 Р	80 449 196 Р	79 574 749 Р	78 700 301 Р	83 667 164 Р	83 667 164 Р	82 757 739 Р	81 848 313 Р	87 013 851 Р	87 013 851 Р	86 068 048 Р	86 105 880 Р												
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ																																				
Эксплуатационные расходы	18 805 327 Р	19 051 954 Р	19 301 816 Р	19 554 954 Р	19 494 582 Р	19 686 670 Р	19 880 651 Р	20 076 543 Р	20 274 365 Р	20 474 137 Р	20 675 877 Р	20 879 605 Р	21 085 340 Р	21 293 102 Р	21 502 912 Р	21 714 789 Р	21 928 754 Р	22 144 827 Р	22 363 029 Р	22 583 381 Р	22 805 904 Р	23 030 620 Р	23 257 650 Р	23 486 716 Р	23 718 059 Р											
Отчисления в резерв	410 420 Р	602 252 Р	617 067 Р	612 766 Р	653 548 Р	666 016 Р	655 668 Р	654 319 Р	682 026 Р	691 737 Р	684 218 Р	676 699 Р	728 273 Р	804 492 Р	795 747 Р	787 003 Р	836 672 Р	836 672 Р	827 577 Р	818 483 Р	870 139 Р	870 139 Р	860 680 Р	861 059 Р												
Кадастровая стоимость ЗУ	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р	53 461 464 Р											
Кадастровая стоимость строения	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р	1 417 255 474 Р											
Налог на имущество	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р	5 314 708 Р											
Арендные платежи за землю	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р	200 480 Р										
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ																																				
Капитальные затраты и текущий ремонт	6 900 000 Р	11 980 000 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р										
ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ	31 630 935 Р	37 149 394 Р	25 434 071 Р	25 682 909 Р	25 663 318 Р	25 867 875 Р	26 051 508 Р	26 246 051 Р	26 471 580 Р	26 681 063 Р	26 875 284 Р	27 071 493 Р	27 328 801 Р	27 612 783 Р	27 813 848 Р	28 016 980 Р	28 280 614 Р	28 496 687 Р	28 705 794 Р	28 917 052 Р	29 191 231 Р	29 415 947 Р	29 633 419 Р	29 862 963 Р												
ЧИСТЫЙ КВАРТАЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	9 411 043 Р	23 075 783 Р	36 272 601 Р	35 593 727 Р	39 691 439 Р	40 733 773 Р	39 515 323 Р	39 185 866 Р	41 730 985 Р	42 492 642 Р	41 546 533 Р	40 598 436 Р	45 498 473 Р	52 836 414 Р	51 760 901 Р	50 683 320 Р	55 386 551 Р	55 170 478 Р	54 051 944 Р	52 931 261 Р	57 822 620 Р	57 597 904 Р	56 434 629 Р	56 242 917 Р												
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)																																				
Ставка капитализации	10,75%																																			
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)	2 121 842 520 Р																																			
Комиссия брокера при реверсии	-10 609 213 Р																																			
ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ																																				
Офис	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034	0,4850	0,4674	0,4503	0,4339	0,4181										
Денежный поток			38 231 201 Р	57 307 290 Р	57 556 899 Р	57 158 567 Р	60 138 960 Р	61 286 069 Р	60 391 231 Р	60 297 182 Р	62 841 693 Р	63 750 356 Р	63 057 418 Р	62 364 479 Р	67 232 698 Р	74 820 921 Р	74 007 650 Р	73 194 379 Р	77 813 757 Р	77 813 757 Р	76 967 956 Р	76 122 154 Р	80 926 308 Р	80 926 308 Р	80 046 674 Р	80 046 674 Р										
Дисконтированный денежный поток			37 528 456 Р	54 204 847 Р	52 457 930 Р	50 197 327 Р	50 890 964 Р	49 972 610 Р	47 449 283 Р	45 649 738 Р	45 843 171 Р	44 812 058 Р	42 710 432 Р	40 702 453 Р	42 281 396 Р	45 339 563 Р	43 213 197 Р	41 181 582 Р	42 185 887 Р	40 649 264 Р	38 742 867 Р	36 921 418 Р	37 821 829 Р	36 444 168 Р	34 734 984 Р	33 484 472 Р										
Столовая	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034	0,4850	0,4674	0,4503	0,4339	0,4181										
Денежный поток			1 083 903 Р	1 120 426 Р	1 125 728 Р	1 113 357 Р	2 020 205 Р	2 020 205 Р	1 998 246 Р	1 999 125 Р	2 101 013 Р	2 101 013 Р	2 078 176 Р	2 055 339 Р	2 185 054 Р	2 185 054 Р	2 161 303 Р	2 137 553 Р	2 272 456 Р	2 272 456 Р	2 247 756 Р	2 223 055 Р	2 363 354 Р	2 363 354 Р	2 337 665 Р	2 337 665 Р										
Дисконтированный денежный поток			1 063 979 Р	1 059 769 Р	1 025 999 Р	977 763 Р	1 709 644 Р	1 647 273 Р	1 570 019 Р	1 513 495 Р	1 532 694 Р	1 476 866 Р	1 407 603 Р	1 341 426 Р	1 374 140 Р	1 324 087 Р	1 261 989 Р	1 202 659 Р	1 231 987 Р	1 187 112 Р	1 131 438 Р	1 078 245 Р	1 104 540 Р	1 064 307 Р	1 014 393 Р	977 873 Р										
Технические	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034	0,4850	0,4674	0,4503	0,4339	0,4181										
Денежный поток			223 842 Р	233 954 Р	231 411 Р	228 869 Р	249 842 Р	270 514 Р	267 574 Р	267 596 Р	275 009 Р	285 713 Р	282 638 Р	279 502 Р	281 191 Р	251 774 Р	249 037 Р	246 301 Р	261 845 Р	261 845 Р	258 999 Р	256 153 Р	272 319 Р	272 319 Р	269 359 Р	269 359 Р										
Дисконтированный денежный поток			219 727 Р	221 289 Р	210 911 Р	200 995 Р	211 252 Р	220 577 Р	210 232 Р	202 592 Р	200 617 Р	192 418 Р	182 418 Р	176 836 Р	176 836 Р	152 569 Р	145 413 Р	141 956 Р	136 786 Р	130 371 Р	124 241 Р	127 271 Р	122 635 Р	116 884 Р	112 676 Р	112 676 Р										
Доп. доходы	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034	0,4850	0,4674	0,4503	0,4339	0,4181										
Денежный поток			80 723 Р	91 236 Р	90 364 Р	89 637 Р	95 235 Р	96 482 Р	95 433 Р	95 447 Р	100 327 Р	101 649 Р	100 544 Р	99 439 Р	104 377 Р	99 944 Р	98 857 Р	97 771 Р	103 941 Р	103 941 Р	102 812 Р	101 682 Р	108 099 Р	108 099 Р	106 924 Р	106 924 Р										
Дисконтированный денежный поток			89 055 Р	86 297 Р	82 359 Р	78 720 Р	80 590 Р	78 671 Р	74 982 Р	72 261 Р	73 189 Р	71 452 Р	68 101 Р	64 899 Р	65 641 Р	60 563 Р	57 723 Р	55 009 Р	56 351 Р	54 298 Р	51 752 Р	49 319 Р	50 521 Р	48 681 Р	46 398 Р	44 728 Р										
Парковка	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034	0,4850	0,4674	0,4503	0,4339	0,4181										
Денежный поток			1 412 310 Р	1 472 271 Р	2 702 269 Р	2 686 206 Р	2 850 716 Р	2 928 378 Р	2 814 347 Р	2 772 567 Р	2 884 526 Р	2 934 974 Р	2 903 072 Р	2 871 170 Р	3 023 954 Р	3 091 504 Р	3 057 901 Р	3 024 298 Р	3 215 165 Р	3 215 165 Р	3 180 217 Р	3 145 270 Р	3 343 771 Р	3 343 771 Р	3 307 426 Р	3 307 426 Р										
Дисконтированный денежный поток			1 386 350 Р	1 392 967 Р	2 462 875 Р	2 359 058 Р	2 412 341 Р	2 387 797 Р	2 211 227 Р	2 099 052 Р	2 104 269 Р	2 063 062 Р	1 966 326 Р	1 873 882 Р	1 901 709 Р	1 873 373 Р	1 785 514 Р	1 701 570 Р	1 743 967 Р	1 679 575 Р	1 600 806 Р	1 525 546 Р	1 562 749 Р	1 505 626 Р	1 435 205 Р	1 385 535 Р										
Невозмещаемые затраты, прочие корректировки стоимости	Ставка диск.	16,00%	0,9816	0,9459	0,9114	0,8782	0,8462	0,8154	0,7857	0,7571	0,7295	0,7029	0,6773	0,6527	0,6289	0,6060	0,5839	0,5626	0,5421	0,5224	0,5034</															

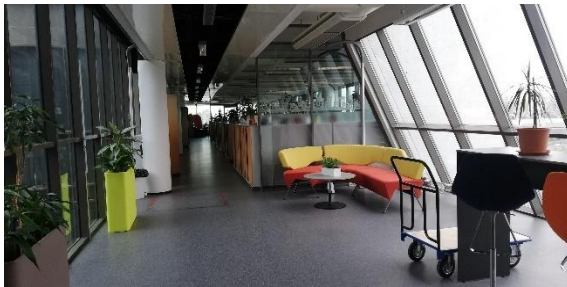
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад БЦ «Примиум»



Торцевая и задняя сторона здания



Офисные помещения (на 9 этаже)



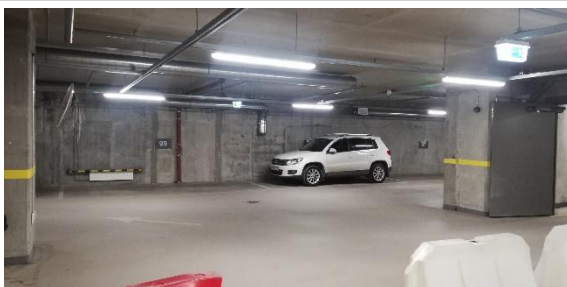
Офисные помещения (на 8 этаже)



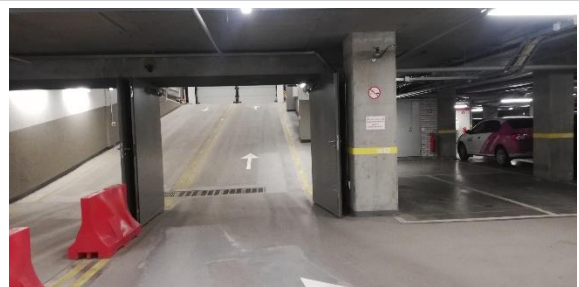
Лобби здания (на 1 этаже)



Столовая (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



Технические помещения



Крыша здания

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 60
14.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139329208		Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:34:0414605:3040-78/011/2024-85 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 ЦИПС 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, несет справочный характер и не является официальной выпиской.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 19
15.07.2025г. № КУВИ-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 78:34:4146Д: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:		78:4146Д:1103	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	
Сведения о кадастровом инженере:		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 отчета: 19
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894			
Кадстровый 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, ограничении 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 ОГВ/ОМСУ: Невско-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 ПЛАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ 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: Плотина зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОГВ/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 отчета: 19
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140019894			
Кадстровый 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, находящегося 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 обременений 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,		

Лист 4			
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			
Катастровый номер:		78:34:0414605:15	
		расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон, от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.	

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 5

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			
Катастровый номер:		78:34:0414605:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого 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 78:34:0414605:15-78/011/2024-12 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 ПИИОС Д.У. Замкнутого 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 Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021

valuation.cmwp.ru