

ОТЧЕТ №20210601-КВ/10 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 Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РД 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

31.08.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31.08.2024

31.08.2024

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием №10 от 30.07.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО Сбережения плюс 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 31.08.2024 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 31.08.2024 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 695 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот девяносто пять миллионов рублей

Распределение стоимости оцениваемого объекта представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 1

№	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	1 600 100 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	94 900 000
Итого:					1 695 000 000
Источник: анализ CMWP					

Стоимость инвестиционных паев может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционного пая следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

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

С уважением,



Константин Лебедев

Партнер,
Руководитель Департамента оценки и
консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru



СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к заданию на оценку № 10 от 30.07.2024 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.....	24
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.....	32
2.4.3. Площади	33
2.4.4. Арендаторы.....	33
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	37
4.1.1. Макроэкономика	37
4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	39
4.1.3. 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.....	43
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга	44
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.....	47
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	50
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	51
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	51
5.1.1. Методология оценки	51
5.1.2. Проведение процедуры согласования.....	51
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	52

5.2. Сравнительный подход.....	52
5.3. Доходный подход.....	56
5.4. Затратный подход.....	67
6. Согласование результатов оценки	68
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	69
8. Выделение стоимости земельного участка	70
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	76
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 № 10 от 30.07.2024 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 2

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 (по состоянию на дату оценки):	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 10 от 30.07.2024 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 3

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 530 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	1 860 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-КВ/10, дата составления 31.08.2024 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.08.2024 г. она составляет:

1 695 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот девяносто пять миллионов рублей

или

92 225 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 4

Объект оценки, состав объекта оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию), включая права на Объект оценки	Объекты недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 78:34:0414605:3040, многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения, общей площадью 18 379 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номер 78:34:0414605:15. Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 31.08.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.08.2024 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № 6/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г.

	Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На дату заключения договора необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и

	экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; - Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме

как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- Предполагается, что договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды — преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их

ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

- Если не указано иное, оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех мелких 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 соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или

другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам.
- Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вил-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но наблюдается ряд негативных тенденций. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние

	политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На дату заключения договора не выявлены.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	1. Правоустанавливающая документация (свидетельства о собственности / выписки ЕГРН) 2. Техпаспорта БТИ и кадастровые паспорта на помещения 3. Балансовые и кадастровые стоимости всех оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 4. Актуальный рент-ролл на дату оценки: для всех помещений, пригодных для сдачи в аренду – арендный план с указанием всех арендованных и свободных помещений (включая парковочные) по состоянию на дату оценки, а также информацию о каких-либо дополнительных статьях доходов/расходов/скидок, согласованных с арендаторами. Арендные ставки нужно указать в той валюте, в которой они указаны в договоре, без НДС. Если какие-либо ставки включают операционные расходы – это нужно указать в комментариях по данному арендатору (и перечислить, что именно они включают). Также необходимо указать информацию о всех будущих изменениях ставок до истечения договора (например, ввиду индексации или ступенчатого изменения ставки). 5. Бюджет по операционным (эксплуатационным) расходам с разбивкой по основным статьям. Желательно также в разбивке по функциональному назначению (офисы / паркинг / подсобные помещения). 6. Планируемые капитальные затраты на ближайшие несколько лет (если имеются) с поквартальной разбивкой 7. Размер уплачиваемого налога на имущество (с пояснением, как он рассчитан) 8. Информация о любых обременениях, зарегистрированных в отношении оцениваемых помещений (помимо договоров аренды).

Валюта результатов оценки

Российский Рубль

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 № 10 от 30.07.2024 г.)

ТАБЛИЦА 5

№	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 № 10 от 30.07.2024 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 6

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, 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»
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 7

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 от 19 июня 2024 г., срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 24.06.2024 №039475-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 8

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/776/20556/23 действует с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в

результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.

- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении объекта анализа правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех мелких 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 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.
- 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 9

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»
ОГРН:	1077847208075

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 699 243 человек¹, площадь — 109,87 кв.км.

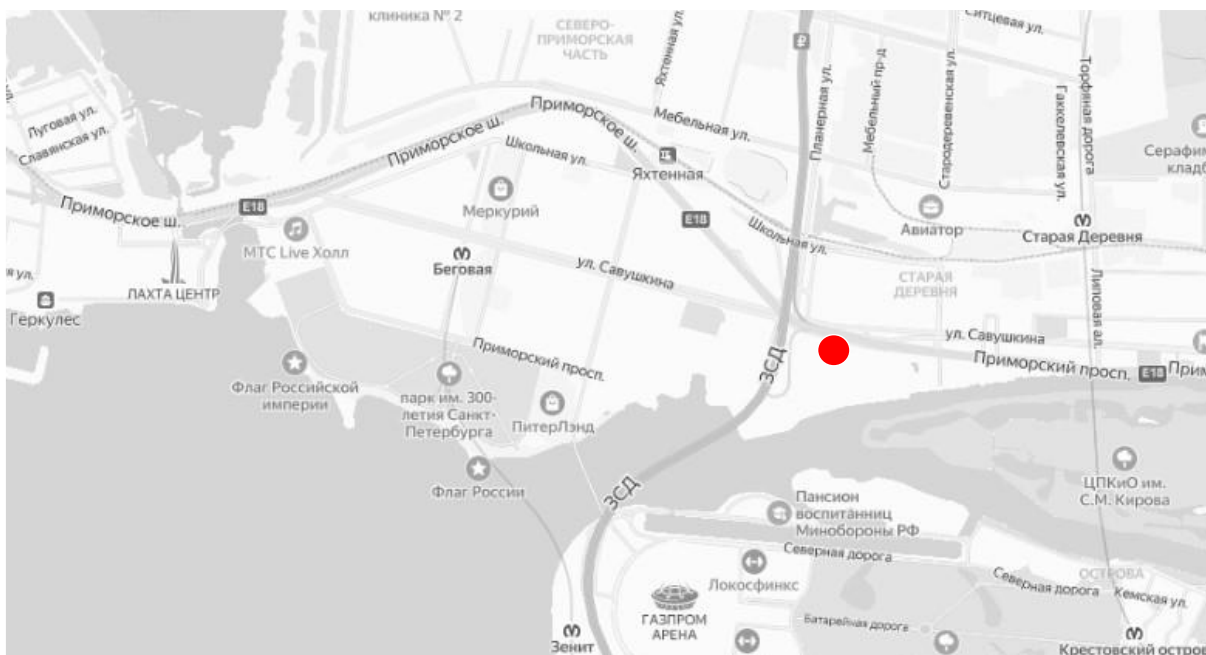
Муниципальный округ № 65 расположен в южной части Приморского района и граничит со следующими муниципальными округами: Лахта-Ольгино (на западе), Юнтолово (на севере), Озеро Долгое (на северо-востоке), Ланское/Чёрная речка (на юго-востоке) и Чкаловское (на юге).

¹ По состоянию на 2023 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.

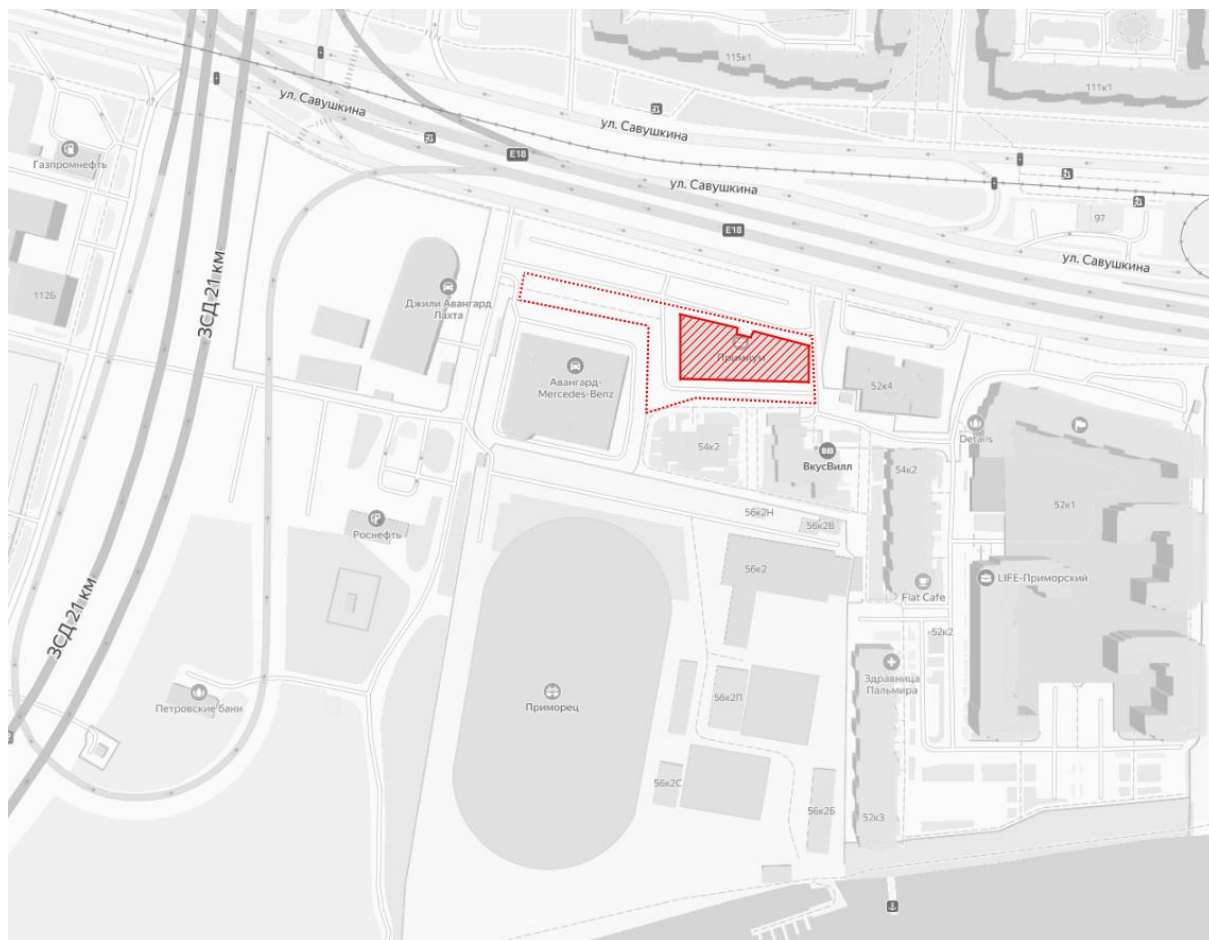
В 2 км к западу и 2 км к северо-востоку от Объекта находятся соответственно станции метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского метрополитена), что обеспечивает доступ до Объекта от метро пешком.

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

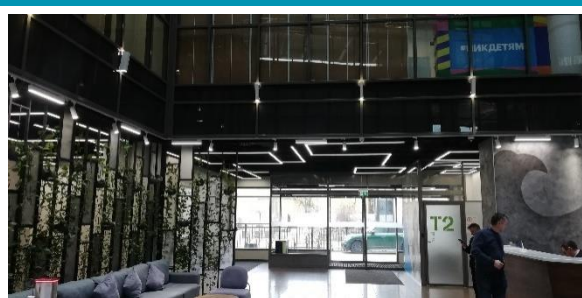
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются жилая застройка, а также объекты торгового назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта 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 10



Фасад БЦ «Примиум»



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

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

БЦ «Примиум» был введен в эксплуатацию в 2008 г. и представляет собой многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения. Здание имеет 11 этажей (включая 9 надземных этажей, на которых расположены преимущественно офисные помещения, а также 2 подземных этажа, на которых преимущественно расположены машиноместа подземной парковки). Рассматриваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м, который частично используется для размещения гостевой наземной парковки на 150 машиномест.

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

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 11

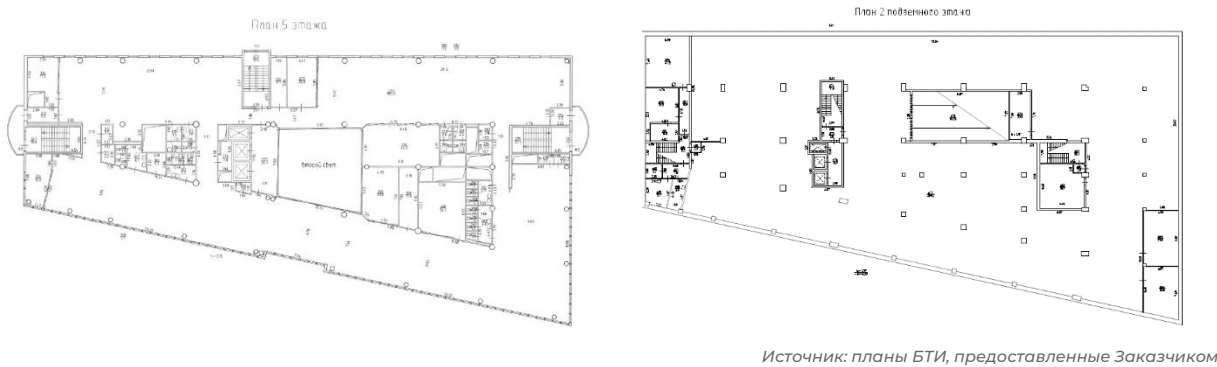
Кадастровый номер здания	78:34:0414605:3040
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Назначение (тип)	Нежилое
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения
Текущее использование	Офисные помещения (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 № Б/н от 11.07.2024 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:



2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ЗДАНИЕ

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № Б/н от 11.07.2024 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 № б/н от 11.07.2024 г., оцениваемое здание по состоянию на дату оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности (запись в реестре № 78:34:0414605:15-78/011/2024-12 от 11.07.2024 г.).

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

ТАБЛИЦА 12

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 13

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 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 14

Общая площадь оцениваемого здания (согласно обмерам БТИ)	18 379 кв. м
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений (согласно расчетам в соответствии с измерениями БТИ, без учета площади машиномест в подземном паркинге)	11 038,20 кв. м
Количество мест на подземной парковке	111 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 11 038,20 кв. м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью сданы в аренду. Помимо этого арендаторы занимали 85

машиномест на подземной парковке (при этом 25 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 15

№	Арендатор	Площадь, кв.м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	2 541,90	Офис	17.07.2019	16.07.2029
2	Арендатор	411,20	Офис	17.07.2019	16.07.2029
3	Арендатор	7,30	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
4	Арендатор	102,50	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
5	Арендатор	8,00	Парковка	27.07.2021	13.03.2025
6	Арендатор	35,00	Парковка	17.07.2019	16.07.2029
7	Арендатор	311,80	Ритейл	01.07.2024	30.06.2026
8	Арендатор	1 284,00	Офис	01.05.2024	30.09.2027
9	Арендатор	178,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
10	Арендатор	123,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
11	Арендатор	461,20	Офис	01.10.2019	30.09.2027
12	Арендатор	507,30	Офис	01.10.2019	30.09.2027
13	Арендатор	464,90	Офис	22.02.2019	14.05.2025
14	Арендатор	30,80	Офис	22.02.2019	14.05.2025
15	Арендатор	16,40	Офис	22.02.2019	14.05.2025
16	Арендатор	809,70	Офис	22.02.2019	14.05.2025
17	Арендатор	150,00	Офис	22.02.2019	14.05.2025
18	Арендатор	146,00	Офис	22.02.2019	14.05.2025
19	Арендатор	8,00	Офис	22.02.2019	14.05.2025
20	Арендатор	617,00	Офис	22.02.2019	14.05.2025
21	Арендатор	324,10	Офис	22.02.2019	14.05.2025
22	Арендатор	15,40	Тех помещение	22.02.2019	14.05.2025
23	Арендатор	27,80	Тех помещение	22.02.2019	14.05.2025
24	Арендатор	26,00	Парковка	22.02.2019	14.05.2025
25	Арендатор	1 162,80	Офис	22.02.2019	14.05.2025
26	Арендатор	303,70	Офис	22.02.2019	14.05.2025
27	Арендатор	104,80	Офис	22.02.2019	14.05.2025
28	Арендатор	9,00	Парковка	22.02.2019	14.05.2025
29	Арендатор	7,00	Парковка	11.04.2019	10.04.2027
30	Арендатор	187,30	Офис	11.04.2019	10.04.2027

№	Арендатор	Площадь, кв.м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
31	Арендатор	273,20	Офис	11.04.2019	10.04.2027
32	Арендатор	12,30	Тех помещение	11.03.2019	10.04.2027
33	Арендатор	445,10	Офис	01.04.2024	30.06.2025
34	Арендатор	10,30	Тех помещение	01.04.2024	30.06.2025

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;

быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;

быть финансово целесообразным, т. е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 16

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

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

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

- Темпы роста экономики вновь опередили ожидания. Рост ВВП за первый квартал составил 5,4%*, что побудило Минэкономразвития пересмотреть прогноз по росту ВВП на 2024 г. в сторону повышения. Аналогичная динамика прогнозных показателей приведена в Макроэкономическом опросе ЦБ РФ.
- Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики. Срок возвращения к цели перенесен на год.
- Одним из ключевых событий квартала стало принятие закона о налоговой реформе, согласно которому с 2025 года будут повышены ставки на основные прямые налоги. По мнению ЦБ РФ, изменения в законодательстве окажут скорее нейтральное влияние на динамику инфляции вследствие разнонаправленности последствий реформы. о Темпы прироста кредитования остаются повышенными для всех сегментов несмотря на высокую ключевую ставку. Рост поддержан увеличением реальных заработных плат и рекордно низкой безработицей.
- В следующем квартале станет более очевидна реакция экономики на события, произошедшие во 2 кв. 2024 г. (принятие закона о налоговой реформе и отмена льготной ипотеки). Вместе с этим в следующем квартале можно будет дать оценку эффективности жесткой денежно-кредитной политики по прошествии 1 года с начала цикла повышения ключевой ставки.

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
ИЮНЬ 2024	16 %	8,6 %	
2024П*	16,8 %	6,5 %	3,2 %
*Росстат, ЦБ РФ **Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 года			

Инфляция – давление сохраняется

Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле 2024 г. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики.

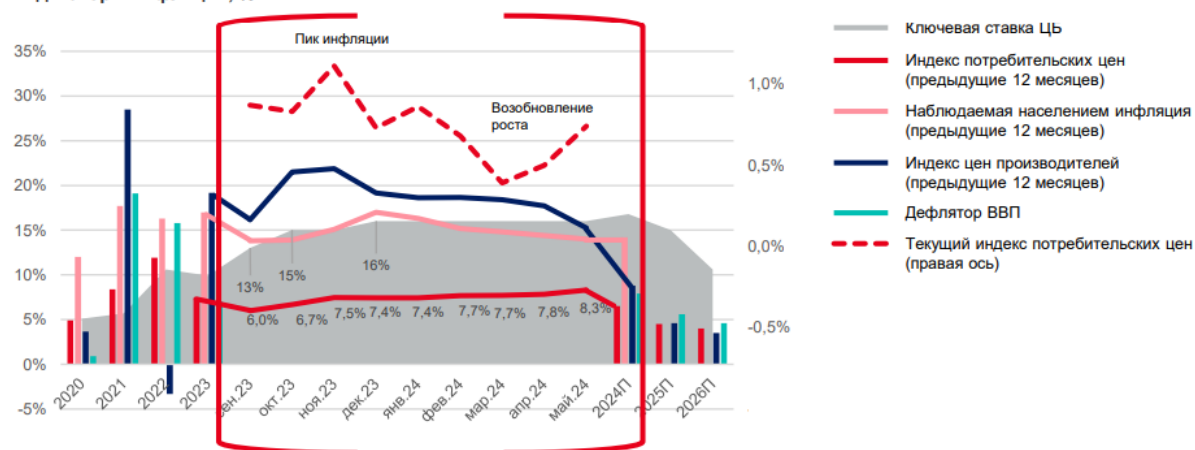
Во 2 кв. 2024 г. основные компоненты устойчивой инфляции показали рост после минимумов, зафиксированных в марте. В июне годовая инфляция достигла 8,58%, что является максимумом с февраля 2023 г.

Потребительская активность во 2 кв. 2024 г. остается высокой, хотя есть некоторые признаки ее замедления. По данным «Сбериндекса» объем потребительских расходов населения во 2 кв. 2024 г. вырос на 5,8% по сравнению с результатом 1 кв. 2024 г. Индекс изменения потребительских расходов (к аналогичной неделе прошлого года) во 2 кв. колебался от 11,9% до 22,5%.

Напряженность на рынке труда продолжила нарастать. Уровень безработицы в апреле снизился до 2,6%, обновив исторический минимум. Рост номинальных зарплат существенно ускорился в марте (до 21,6% г/г).

В июне совет директоров ЦБ указал на возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании и необходимость продления жестких денежно-кредитных условий. В результате были пересмотрены прогнозы по инфляции на 2024-2025 гг., траектория ключевой ставки, а также перенесен срок достижения цели по инфляции в 4% с 2024 на 2025 г.

Индикаторы инфляции, %



12 июля был принят закон о налоговой реформе, согласно которому существенно повысятся ставки по основным прямым налогам (НДФЛ, налог на прибыль и др.).

Консенсусное мнение ЦБ РФ и независимых аналитиков сводится к тому, что налоговая реформа окажет нейтральное влияние на инфляцию. С одной стороны, возросшая налоговая нагрузка может подтолкнуть бизнес к увеличению цен. С другой, дополнительные налоговые сборы позволят снизить объемы использования средств ФНБ, сокращая поступление новых денег в экономику.

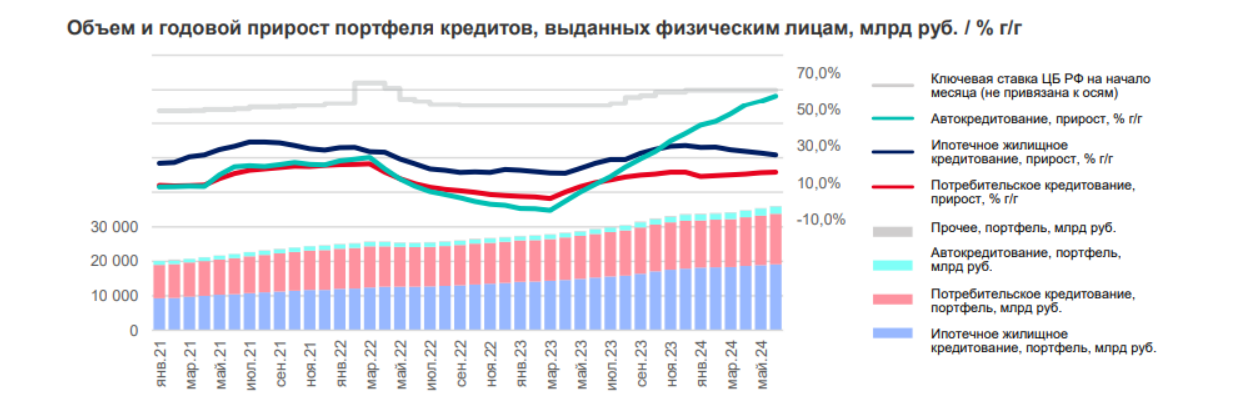
Кредитование

Темпы кредитования во 2 кв. 2024 г. росли выше траектории, намеченной ЦБ. Активность во всех сегментах поддержана ростом экономики, реальных зарплат и рекордно низкой безработицей.

С конца прошлого года прирост ипотечного кредитования продолжает снижение, что объясняется высокой базой 2023 г.

В 3 квартале станет заметен эффект от отмены безадресной льготной ипотеки.

Темпы прироста кредитования юрлиц остаются стабильно высокими с середины прошлого года.



Новые факторы влияния на кредитование

Отмена льготной ипотеки

1 июля 2024 г. в России завершила действие безадресная льготная ипотека. Учитывая высокую долю займов по программам поддержки в ипотечном портфеле (по данным ДОМ.РФ в мае она составила 70% от общего объема и 48% – от количества), отмена широкой льготы с высокой вероятностью приведет к охлаждению спроса на жилищное кредитование. Тем не менее, даже после отмены широкой программы, доля льготных программ все равно останется на высоком уровне.

Налоговая реформа

Изменения в налоговом законодательстве, вступающие в силу в 2025 году, отразятся на сегменте кредитования через увеличение налоговой нагрузки, в первую очередь, на бизнес. Несмотря на умеренный рост кредитования нефинансовых организаций (21% г/г в июне 2024 г.), возможность обслуживать долг сократится у компаний, не претендующих на новые инвестиционные вычеты в составе реформы.

4.1.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные – к действующим с 2014 г. - санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Commonwealth Partnership не могут однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций уже наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации.

В условиях повышенной неопределенности на стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

Поскольку изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки, Оценщик рекомендует провести актуализацию Отчета об

оценке на более поздние даты в случае, если сделка с Объектом оценки планируется в будущем.

4.1.3. Рынки капитала

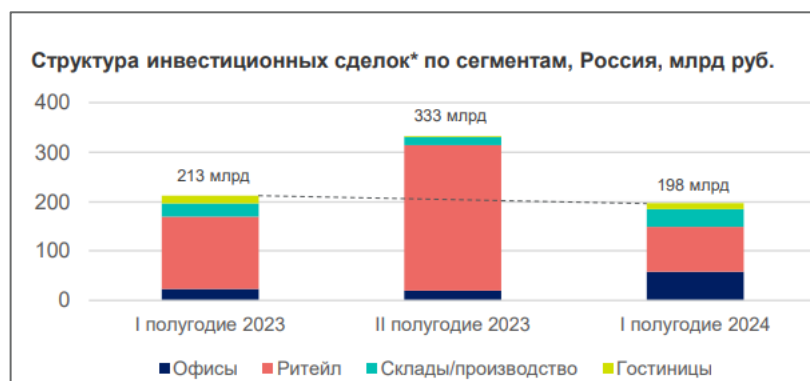
Объемы инвестиционной активности постепенно стабилизируются. Перераспределение новых активов между российскими собственниками и динамика ключевой ставки определяют срок нормализации.

В структуре инвестиционных сделок продолжается увеличение доли сделок с российским капиталом. Самый высокий спрос среди инвесторов по-прежнему имеет торговый сегмент, однако его доля в I полугодии 2024 г. сокращается.



В I полугодии 2024 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 7,1% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. По итогам года мы ожидаем более значимое снижение показателя из-за высокой базы 2023 г.

Снижение ожидаемого объема инвестиционных сделок в 2024 г. объясняется постепенной стабилизацией инвестиционной активности. На финальную стадию этот процесс сможет выйти после 2025 г. – с завершением перераспределения выкупленных с 2022 г. иностранных активов между российскими собственниками и с постепенным снижением кредитных ставок, что позволит использовать заемное финансирование в инвестиционных целях.



Доля сделок с иностранными активами в I полугодии 2024 г. снизилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

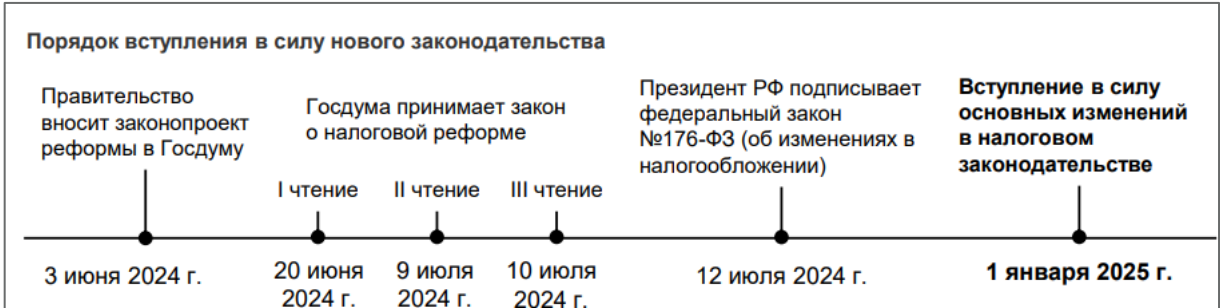
В I полугодии 2024 г. торговый сегмент сохранил лидерство, однако снизил долю в общем объеме сделок: 46% против 69% за аналогичный период 2023 г. Доля спроса на офисный сегмент выросла на 150% к I полугодию 2023 г. Высокая волатильность объясняется единичными крупными сделками.

Несмотря на высокую ключевую ставку, мы фиксируем повышенную инвестиционную активность за счет использования незаемных источников финансирования (собственный капитал, коллективные инвестиции). Тем не менее, в случае сохранения в 2024-2025 гг. жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ, ее последствия для рынков капитала станут более очевидными.

Во втором полугодии 2024 г. мы ожидаем сохранение объемов инвестиционной активности на уровне первой половины года с потенциалом возвращения спроса в торговый сегмент. Прогноз объема инвестиционных сделок на 2024 г. скорректирован в сторону увеличения: >400 млрд руб².

Налоговая реформа

12 июля 2024 г. был принят новый закон, согласно которому увеличиваются ставки основных прямых налогов (НДФЛ, налог на прибыль, налог на имущество и др.). Также вводится новый туристический налог, изменяются границы перехода на упрощенную систему налогообложения.



Последствия для бизнеса:

Увеличение налоговой нагрузки окажет давление на предпринимателей, что вызовет перевод увеличившихся издержек в цены потребителей и производителей. Таким образом, налоговая реформа несет в себе риски нового витка инфляции.

Согласно индексу бизнес-климата ЦБ РФ, ожидания предпринимателей от роста спроса начинают снижаться (14,6 п. в июне против 17,9 в мае). При этом ожидания роста цен пропорционально растут (21,5 п. в июне против 19,7 в мае), что косвенно подтверждает готовность производителей увеличить цены в связи с ростом налоговой нагрузки и связанные с этим опасения о снижении спроса.

² Расчеты производятся на основе данных о заключенных сделках. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, также как сделки покупки активов под конечного пользователя.

Влияние на инвестиции в недвижимость: увеличение налоговой нагрузки может негативно сказаться на показателях эффективности арендного бизнеса, особенно в случае обременений долгосрочными арендными договорами.

Перенос налоговых издержек в запрашиваемую стоимость активов при продаже готового арендного бизнеса может негативно сказаться на объеме инвестиционных сделок в 2025 г. В 2024 г., напротив, инвестиционная активности может вырасти из-за возможного выхода собственников из активов.

Для снижения налоговой нагрузки собственники коммерческой недвижимости могут нарастить темпы упаковки активов в ЗПИФН.

Для смягчения влияния налоговой реформы на бизнес авторы законопроекта предусмотрели ряд мер поддержки предпринимателей: продление региональных инвестиционных вычетов, введение федерального налогового вычета для компаний из приоритетных отраслей, увеличение коэффициента амортизации отечественного оборудования, НИОКР и НМА. Меры поддержки носят избирательный характер и покроют увеличение налоговой нагрузки компаний лишь в отдельных случаях.

Ставки капитализации

Влияние факторов на ставку капитализации неоднородно между сегментами недвижимости. Инвестиции в недвижимость рассматриваются как долгосрочное вложение средств, поэтому высокая ключевая ставка ЦБ РФ как инструмент краткосрочной и среднесрочной денежно-кредитной политики в меньшей степени оказывает влияние на принятие стратегических решений инвесторами.

Факторы, оказывающие влияние на ставку капитализации		
 Налоговая реформа Повышение ставок налога на прибыль, земельного налога и налога на имущество при неизменной налоговой базе приведут к уменьшению чистого денежного потока от арендного бизнеса – числитель показателя ставки капитализации. Влияние фактора будет заметно с 2025 г.	 Рост базовой стоимости активов С момента последней корректировки ставок капитализации стоимость кв. м коммерческой недвижимости выросла в среднем на 7-10% во всех сегментах. После завершения распродажи иностранных активов доля сделок, заключенных на рыночных условиях (без дисконта), будет приближаться к 100%, что укрепит связь между стоимостью приобретения и рыночной стоимостью.	 Рост арендных ставок На данный момент маловероятно резкое снижение арендных ставок после периода значительного роста в 2023-2024 гг., вызванного перегревом рынка сразу в нескольких сегментах коммерческой недвижимости. В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренное повышение индикатора.

Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13

**Итоговые величины могут не соответствовать сумме составляющих их частей из-за округления.*
Источник: Nikoliers

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 5,6 млн человек (по состоянию на 2024 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-Петербурга³

Основные индикаторы рынка

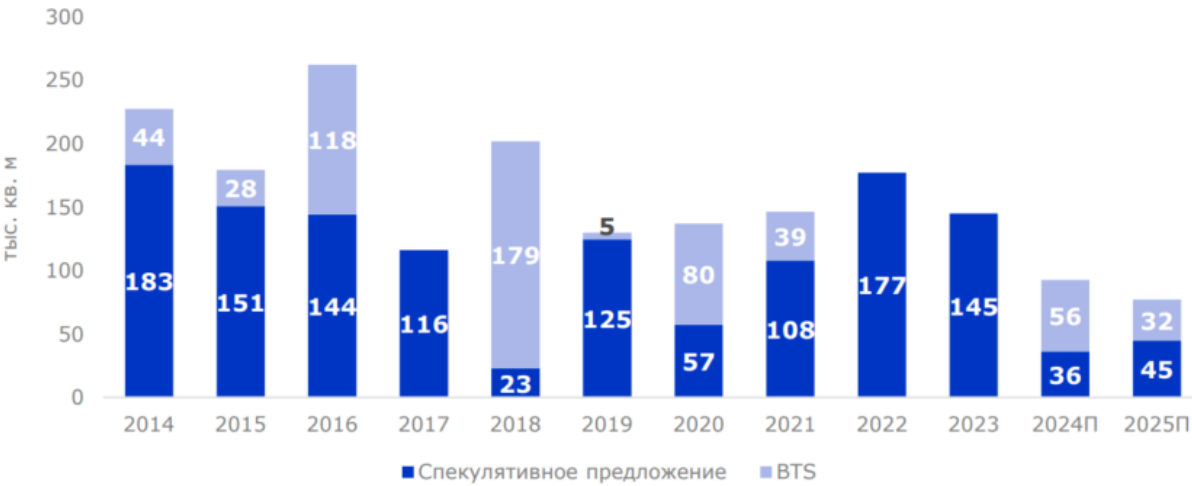
	2022	2023	П1 2024	2024П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м*	4	4,15	4,16	4,23
Класс А	1,4	1,47	1,47	1,52
Класс В	2,6	2,67	2,68	2,71
Объем ввода за период, тыс. кв. м*	177	144,9	19,2	92,4
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	46	184,5	134,7	241,2
Уровень вакантных площадей, %	10,5	8,4	5,3	4,5
Класс А	10,3	8,8	4,5	3,2
Класс В	10,6	8,2	5,8	5,1
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**				
Класс А	1 780	1 741	1 960	1 842
Класс В	1 162	1 222	1 345	1 330

*Общее предложение офисных площадей и объем ввода были скорректированы во II кв. 2024 г.
**Ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

Источник: Nikoliers

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика ввода офисных площадей



*Ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС. Источник: Nikoliers

За I полугодие 2024 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился тремя новыми объектами — «К-37», «Лахта Плаза» и «Кристалл Палас» суммарной арендопригодной площадью 19 200 кв. м. При этом в бизнес-центрах «К-37» и «Лахта Плаза» отсутствуют свободные помещения.

³ Источник: Nikoliers. Офисная недвижимость. Санкт-Петербург. 1 полугодие 2024 г.

СПРОС

На рынке офисной недвижимости сохраняется высокий интерес со стороны конечных пользователей и инвесторов. Число сделок по аренде и покупке бизнес-центров целиком растет. В связи с этим, Калининский (24%), Приморский (22%) и Московский (16%) районы лидировали по объему занятых площадей. Договоры по аренде и покупке объектов в этих районах заключались по зданиям площадью свыше 5 000 кв. м.

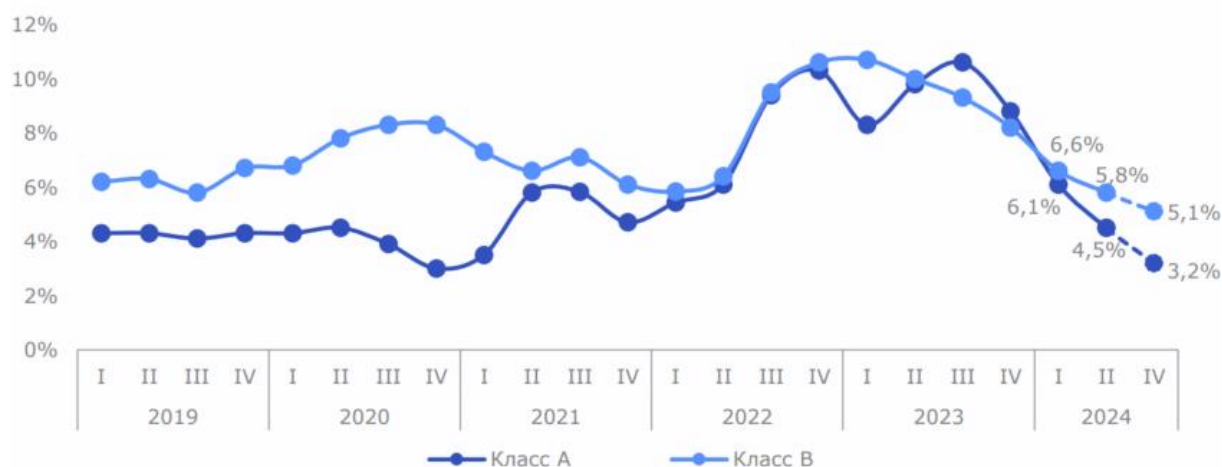
С учетом усиливающейся тенденции компаний к консолидации и ввиду ограниченного предложения качественных офисных блоков, многие арендаторы вынуждены искать альтернативные решения для размещения сотрудников. С каждым кварталом количество доступных офисных помещений сокращается, что приводит к росту интереса к сервисным офисам и объектам на завершающей стадии строительства.

От общего объема сделок около 70% по сумме площадей приходится на бизнес-центры класса А, при этом по числу сделок лидируют объекты класса В. Это объясняется тем, что в классе А чаще заключались договоры по аренде и покупке зданий целиком, в то время как в классе В преобладают сделки с более мелкими блоками.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Высокая активность арендаторов по-прежнему определяет снижение уровня вакантности во всех районах города, несмотря на появление на рынке новых объектов. С конца прошлого года доля свободных площадей в среднем по рынку снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 5,3% (221 800 кв. м). Наиболее заметное сокращение за полгода было зафиксировано в Калининском районе (с 18,5% до 0,9%) за счет аренды бизнес-центра «Феррум II» компанией «Тинькофф».

Доля свободных помещений по классам

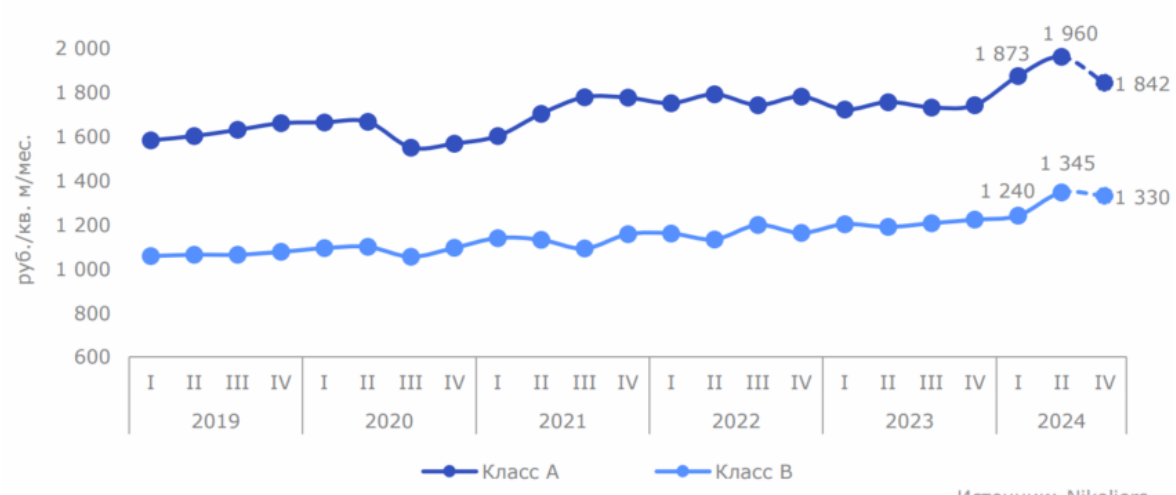


Источник: Nikoliers

Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность. С конца 2023 г. ставка в качественных бизнес-центрах класса А показала рост до 1 960 руб./кв. м/месяц (+13%), а в классе В — до 1 345 руб./кв. м/месяц (+10%).

Учитывая высокую вероятность заключения сделок по качественным объектам в верхнем ценовом диапазоне, ожидается стабилизация до конца года ставок аренды по объектам в экспозиции на уровне 1 842 руб./кв. м/месяц в классе А и 1 330 руб./кв. м/месяц в классе В. При этом прогнозируемый рост ставок относительно конца 2023 г. составит 6% для объектов класса А и 9% — для класса В.

Динамика ставок аренды по классам*



*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС. Источник: Nikoliers

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

В 2024 г. наблюдается сдержанный прирост нового спекулятивного предложения офисных площадей, в то время как высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей усиливает нехватку качественных блоков на рынке. Запуск разработки и строительства новых бизнес-центров станет ключевым фактором в удовлетворении растущих потребностей рынка и предотвращении дальнейшего ужесточения дефицита офисных помещений.

В условиях сохранения дефицита офисных площадей рост ставок в качественных бизнес-центрах продолжится. Данная тенденция подчеркивает важность стратегического планирования при выборе офиса для компаний, стремящихся закрепиться в престижных районах города.

Интерес к аренде и покупке офисных зданий останется высоким, как в целях сохранения капитала, так и в рамках процессов консолидации и расширения компаний. До конца года ожидается заключение нескольких сделок, которые сейчас находятся на финальной стадии переговоров.

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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 17

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография				
Название	БЦ "Level UP"	БЦ "Ньютон"	БЦ "Содружество"	БЦ "Малевич"
Цена, р.	995 050 000 Р	300 000 000 Р	185 000 000 Р	696 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	14 215	2 630	1 424	7 206
Цена за 1 кв.м, р.	70 000 Р	114 068 Р	129 916 Р	96 586 Р
Корректировки				
Площадь	14 215	2 630	1 424	7 206
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, пл. Конституции, 1к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 27	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Обводного Канала, 118аХ
Удалённость от центра города	10	11	10	6
Класс объекта	В	В	В	В
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контактный телефон	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 981 981-33-28	+7 969 203-91-98
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849842/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849879/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298600125/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297530508/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, согласно имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам, цена продажи находилась в диапазоне 70 000 – 129 916 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

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

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

ТАБЛИЦА 18

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с

		чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро,

		расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

Использование и (или) зонирование	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.
	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
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость
		Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
		Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- По итогам 1 полугодия 2024 г. средневзвешенная ставка аренды для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге составила 1 960 руб./кв.м/мес. и 1 345 руб./кв.м/мес. соответственно.
- Доля свободных офисных площадей составила 4,5% (для класса А) и 5,8% (для класса В).
- Было введено порядка 19,2 тыс. кв.м новых офисных площадей.
- Чистое поглощение качественных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга составило порядка 134,7 тыс. кв.м.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

заключение договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, включающего задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

составление отчета об оценке.

5.1.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная

информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ВЫВОД

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

5.2. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу, т.е. осуществлен отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с анализируемым Объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту (о цене продажи и/или цене предложения и физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);

- проведен анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым;
- осуществлена корректировка цены продажи и/или цены предложения по каждому сопоставимому объекту на имеющиеся различия между ним и анализируемым Объектом (различия, которые влияют на стоимость);
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

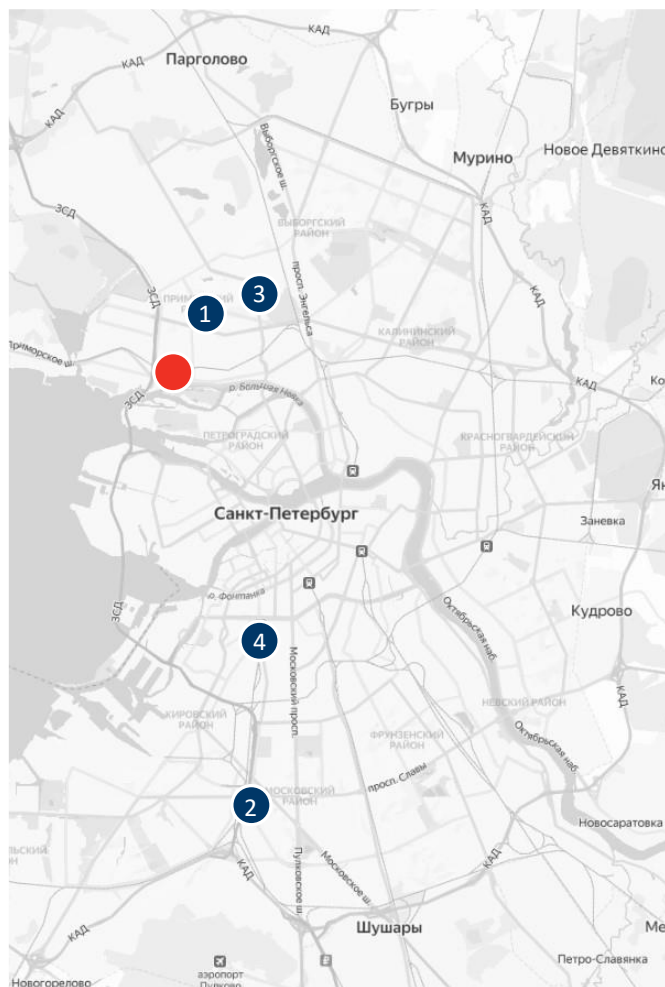
ТАБЛИЦА 19

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Level UP"	БЦ "Ньютон"	БЦ "Содружество"	БЦ "Малевич"
Цена, р.	-	995 050 000 Р	300 000 000 Р	185 000 000 Р	696 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	18 379,0	14 215	2 630	1 424	7 206
Цена за 1 кв.м, р.	-	70 000 Р	114 068 Р	129 916 Р	96 586 Р
Корректировки					
Площадь	18 379,0	14 215	2 630	1 424	7 206
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, пл. Конституции, 1к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 27	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Обводного Канала, 118аХ
Удалённость от центра города	8	10	11	10	6
Класс объекта	А	В	В	В	В
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контактный телефон		+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 981 981-33-28	+7 969 203-91-98
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849842/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849879/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298600125/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297530508/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



	Объект оценки (БЦ «Примиум») Офисные помещения Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
1	БЦ «Level UP» Офисные помещения Испытателей просп., 30к2
2	БЦ "Ньютон" Офисные помещения Конституции пл., 1к2
3	БЦ "Содружество" Офисные помещения Коломяжский просп., 27
4	БЦ "Малевич" Офисные помещения Обводного Канала наб., 118аХ

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из Справочника оценщика недвижимости - 2023⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -2%, -11%, -14% и -6% 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).

⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 233. Функция зависимости: $y=1,217x^{-0,061}$

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024⁵.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере 9%, 13%, 9% и -11% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1 – 4 относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисное здание 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%⁶.

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов 2 – 4, как и Объекта оценки, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому к ценам продажи этих аналогов данная корректировка не применялась. В свою очередь, по имеющимся у нас данным, состояние Аналога 1 оценивается как удовлетворительное (т.е. существенно хуже, чем у Объекта оценки), поэтому в отношении цены данного аналога нами была использована повышающая корректировка в размере 25%⁷.

Отделка

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

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении офисной недвижимости была принята в размере -11,5%⁸.

⁵ СРК-2024 стр 57. Функция зависимости: $y = 638,96 \cdot x^{-0,392}$

⁶ ABN_Group 01.01.2024 стр. 38

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

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 302. Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к цене объекта в хорошем состоянии составляет 0,8.

⁸ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

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 20					
Сравнительный Подход					
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А					
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	БЦ "Примиум"	БЦ "Level UP"	БЦ "Ньютон"	БЦ "Содружество"	БЦ "Малевич"
Цена, р.	-	995 050 000 Р	300 000 000 Р	185 000 000 Р	696 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	18 379,0	14 215	2 630	1 424	7 206
Цена за 1 кв.м, р.	-	70 000 Р	114 068 Р	129 916 Р	96 586 Р
Корректировки					
Площадь	18 379,0	14 215	2 630	1 424	7 206
Корректировка, %	-	-2%	-11%	-14%	-6%
Скорректированная стоимость, р.	-	68 912 Р	101 312 Р	111 148 Р	91 224 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новозимайловское, пл. Конституции, 1к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Командантский аэродром, Коломяжский просп., 27	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Обводного Канала, 118аХ
Удалённость от центра города	8	10	11	10	6
Корректировка, %	-	9%	13%	9%	-11%
Скорректированная стоимость, р.	-	75 211 Р	114 782 Р	121 308 Р	81 496 Р
Класс объекта	A	B	B	B	B
Корректировка, %	-	11%	11%	11%	11%
Скорректированная стоимость, р.	-	83 484 Р	127 408 Р	134 652 Р	90 460 Р
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	25%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	104 355 Р	127 408 Р	134 652 Р	90 460 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	104 355 Р	127 408 Р	134 652 Р	90 460 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	104 355 Р	127 408 Р	134 652 Р	90 460 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость, р.	-	92 354 Р	112 756 Р	119 167 Р	80 057 Р
Контактный телефон		+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 981 981-33-28	+7 969 203-91-98
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849842/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849879/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298600125/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297530508/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	101 084 Р				
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 860 000 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 860 000 000 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 11 038,20 кв. м.

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

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

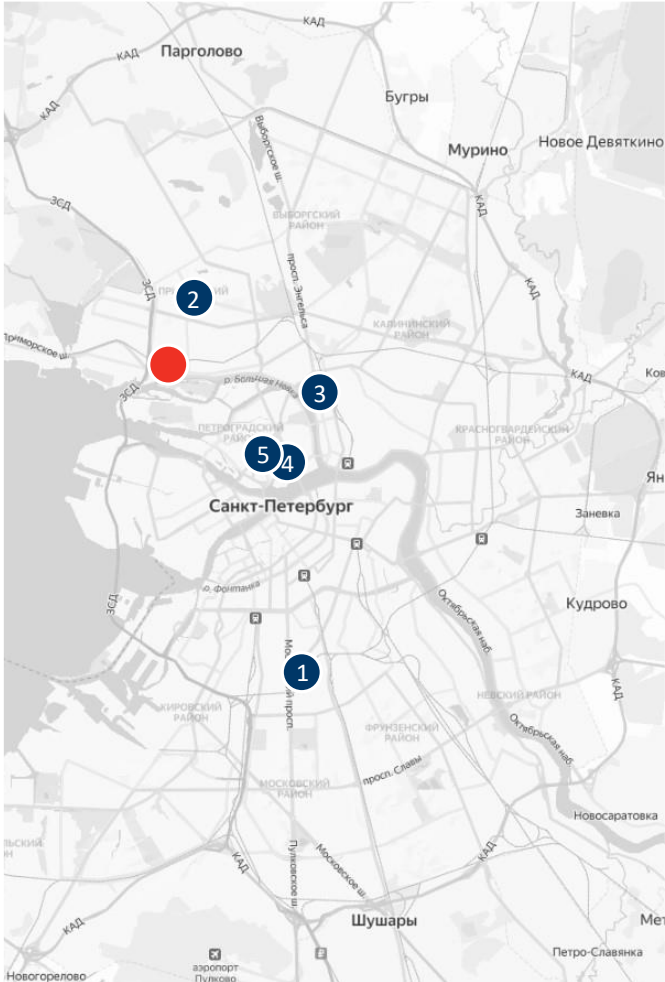
ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Приммум"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Level UP"	БЦ "Бекар"	БЦ "Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)"	БЦ класса В
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		22 000 Р	16 000 Р	16 588 Р	23 000 Р	21 600 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 259	1 504	3 400	1 385	1 439
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	3 259	1 504	3 400	1 385	1 439
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорошинская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 61к2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверкское, ул. Кропоткина, 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверкское, ул. Ленина, 5
Удаленность от центра города, км	8	7	10	6	4	4
Класс объекта	A	A	B	B	A	B
Состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 909 693-80-25	+7 981 250-96-74	+7 909 693-80-25	+7 967 537-53-80 +7 969 203-76-83	+7 905 209-24-29
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/299444823/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/303260360/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/299249901/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779451/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/301369455/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки (БЦ «Приммум»)

Офисные помещения
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А

- БЦ "Собрание 2«**
Офисные помещения
Новорошинская ул., 4с2
- БЦ "Level UP«**
Офисные помещения
Испытателей просп., 30к2
- БЦ «Бекар»**
Офисные помещения
Большой Сампсониевский просп., 61к2
- БЦ «Сенатор»**
Офисные помещения
Кропоткина ул., 1 (литера А)
- БЦ класса В**
Офисные помещения
Ленина ул., 5

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

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

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

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 5 были применены корректировки в размере -4%, 7%, -8%, -18% и -18% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1 и 4, 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 2, 3 и 5 представляют собой офисные помещения класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении арендных ставок этих аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%¹¹.

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

¹⁰ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{\wedge} - 0,292$

¹¹ ABN_Group 01.01.2024 стр. 38

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

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов 1, 3, 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, состояние Аналога 2, по имеющейся у нас информации, оценивается как удовлетворительное (т.к. помещения нуждаются в ремонте), поэтому в отношении цены данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 20%¹².

Отделка

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 2, 3 и 4, как и оцениваемые офисные помещения, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам этих аналогов. В свою очередь, Аналоги 1 и 5 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 12%¹³.

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.

¹² «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023 г., стр.303.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023 г., стр.315.

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

ТАБЛИЦА 22

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фотография						
Название	БЦ "Примил"	БЦ "Собрание 2"	БЦ "Level UP"	БЦ "Бекер"	БЦ "Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)"	БЦ класса В
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		22 000 Р	16 000 Р	16 588 Р	23 000 Р	21 600 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 259	1 504	3 400	1 385	1 439
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки						
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, р.		20 900 Р	15 200 Р	15 759 Р	21 850 Р	20 520 Р
Площадь	Блоки различной площади	3 259	1 504	3 400	1 385	1 439
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		20 900 Р	15 200 Р	15 759 Р	21 850 Р	20 520 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорощинская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 61к2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверкское, ул. Кропоткина, 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Кронверкское, ул. Ленина, 5
Удаленность от центра города, км	8	7	10	6	4	4
Корректировка, %		-4%	7%	-8%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, р.		20 101 Р	16 223 Р	14 489 Р	17 846 Р	16 760 Р
Класс объекта	A	A	B	B	A	B
Статус	-	0%	11%	11%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р.		20 101 Р	18 008 Р	16 083 Р	17 846 Р	18 604 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	20%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	20 101 Р	21 696 Р	16 083 Р	17 846 Р	18 604 Р
Отделка	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Статус	-	12%	0%	0%	0%	12%
Корректировка, %	-	22 513 Р	21 696 Р	16 083 Р	17 846 Р	20 836 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	22 513 Р	21 696 Р	16 083 Р	17 846 Р	20 836 Р
Контакт		+7 909 693-80-25	+7 981 250-96-74	+7 909 693-80-25	+7 967 537-53-80 +7 969 203-76-83	+7 905 209-24-29
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/299444823/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/303260360/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/299249901/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779451/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/301369455/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.		19 795 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС, включая оп.расх.)		19 800 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 19 800 р./кв.м в год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

ТАБЛИЦА 23

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примиум"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "Морская Звезда"	ЖК "Елагин апарт"	ЖК "Белый остров"	ид	ЖК "Панорама парк Сосновка"
Площадь м ² в кв.м		18	17	12	18	17	14
Арендная ставка за м ² в мес. (без НДС)	-	10 000 Р	9 000 Р	7 500 Р	9 000 Р	8 000 Р	8 000 Р
Арендная ставка, р за м ² в год	-	120 000 Р	108 000 Р	90 000 Р	108 000 Р	96 000 Р	96 000 Р
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м ²		1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Количество м ²	111	1	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, № 65, ул. Оптиков, 37	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Савушкина, 104	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Белоостровская ул., 7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Пархоменко, 7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Светлановский просп., 8
Удаленность от центра, км	8	8	11	8	7	9	9
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
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 981 970-77-29	+7 981 741-43-38	+7 911 846-68-76	+7 911 746-25-79	+7 981 950-31-42	+7 905 229-02-28
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/305042953/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/303714302/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/250529027/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/304641796/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/296903184/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/298689190/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



●	Объект оценки (БЦ «Примиум») Подземная парковка Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
1	ЖК "Лайф Приморский" Подземная парковка Приморский просп., 52К1
2	ЖК «Морская Звезда» Подземная парковка Оптиков ул., 37
3	ЖК "Елагин апарт" Подземная парковка Савушкина ул., 104
4	ЖК "Белый остров" Подземная парковка Белоостровская ул., 7
5	Жилой дом Подземная парковка Пархоменко ул., 7
6	ЖК "Панорама парк Сосновка" Подземная парковка Светлановский просп., 8

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торг)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения

сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -5%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 КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024¹⁵.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-6 были применены корректировки в размере 0%, 10%, 0%, -4%, 3% и 3% 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.

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

¹⁵ СРК-2024 стр 62. Функция зависимости: $y = 66,193x^{\wedge} - 0,292$

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примум"	ЖК "Лайф Приморский"	ЖК "Морская Звезда"	ЖК "Елагин апарт"	ЖК "Белый остров"	нд	ЖК "Панорама парк Сосновка"
Площадь м/м в кв.м		18	17	12	18	17	14
Арендная ставка за м/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 Р	9 000 Р	7 500 Р	9 000 Р	8 000 Р	8 000 Р
Арендная ставка, р за м/м в год	-	120 000 Р	108 000 Р	90 000 Р	108 000 Р	96 000 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, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, р	-	114 000 Р	102 600 Р	85 500 Р	102 600 Р	91 200 Р	91 200 Р
Количество м/м	111	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р	-	114 000 Р	102 600 Р	85 500 Р	102 600 Р	91 200 Р	91 200 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, № 65, ул. Оптиков, 37	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Саввинова, 104	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная река, Белоостровская ул., 7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Пархоменко, 7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Светлановский просп., 8
Удаленность от центра, км	8	8	11	8	7	9	9
Корректировка, %	-	0%	10%	0%	-4%	3%	3%
Скорректированная арендная ставка, р	-	114 000 Р	112 598 Р	85 500 Р	98 676 Р	94 391 Р	94 391 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	-	114 000 Р	112 598 Р	85 500 Р	98 676 Р	94 391 Р	94 391 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р	-	114 000 Р	112 598 Р	85 500 Р	98 676 Р	94 391 Р	94 391 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость, р	-	114 000 Р	112 598 Р	85 500 Р	98 676 Р	94 391 Р	94 391 Р
Контакт		+7 981 970-77-29	+7 981 741-43-38	+7 911 846-68-76	+7 911 746-25-79	+7 981 950-31-42	+7 905 229-02-28
Источник	Клиент	https://spb.sian.ru/rent/commercial/305042953/	https://spb.sian.ru/rent/commercial/303714302/	https://spb.sian.ru/rent/commercial/250526027/	https://spb.sian.ru/rent/commercial/304641790/	https://spb.sian.ru/rent/commercial/296903184/	https://spb.sian.ru/rent/commercial/298689190/
Средняя арендная ставка, р. за м/м в год		99 326 Р					
Арендная ставка (округленно)		100 000 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 100 000 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

В свою очередь, в отношении технических помещений в здании в качестве рыночной арендной ставки была использована фактическая средневзвешенная ставка (рассчитанная на основании заключенных договоров) – по состоянию на дату оценки она составляла 8 459 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 25

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	7,9%	5%	4%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

¹⁶ https://www.cbr.ru/Content/Document/File/162284/forecast_240726.pdf

Уровень свободных площадей

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

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов, который, согласно предоставленной нам информации, по состоянию на дату оценки в годовом выражении составляет 47 436 955 р. (без учета НДС, налога на имущество, амортизации и коммунальных расходов).

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

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

ТАБЛИЦА 26

Объект	Кадастровая стоимость, р.
Оцениваемые помещения (общей площадью 18 379 кв. м), включая:	– 391 446 704
– Офисные помещения (общей площадью 2 914,9 кв. м)	– 350 899 615
– Парковочные места (общей площадью 425,2 кв. м)	– 40 547 089
Кадастровая стоимость доли собственника в местах общего пользования	128 973 221
Кадастровая стоимость доли в земельном участке под зданием	23 073 451

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

Для целей оценки нами было сделано допущение о комиссии брокера при гипотетической продаже (реверсии) оцениваемых помещений (в конце прогнозного периода) в размере 0,5% от чистого операционного дохода в 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 3,82%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 6,58%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 1,75%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 1,5%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 1,86%.

¹⁷ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 26.08.2024 г.)

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

Таким образом, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке дисконтирования на уровне 15,5%. Процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

ТАБЛИЦА 27

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	3,82%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,75%
Премия за риск управления	1,50%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	1,86%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,50%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А в Санкт-Петербурге
IBC Real Estate (обзор за 2 кв. 2024 г.)	11,00 - 12,50%
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2023 г.)	10,00 - 11,00%

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента офисной недвижимости ставка находится в диапазоне 10,0% - 12,5%.

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 10,5%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 1 530 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 28

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	1 860 000 000 р.
Доходный подход	1 530 000 000 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 1 695 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 92 225 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 31.08.2024 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 695 000 000 руб.

(Один миллиард шестьсот девяносто пять миллионов) рублей

или

92 225 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

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

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

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

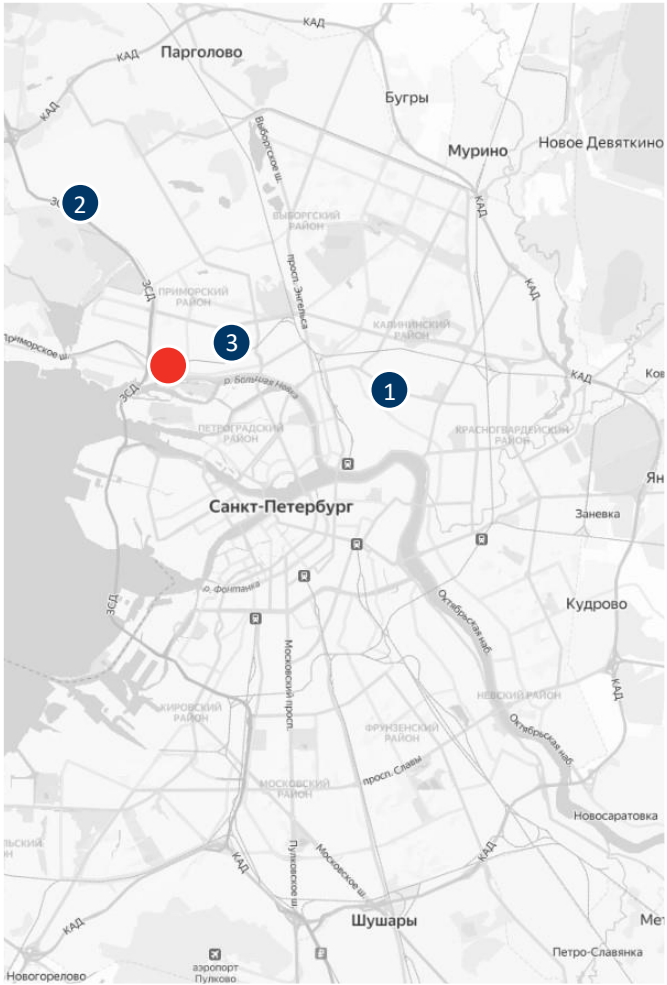
Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные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

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

ТАБЛИЦА 29

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	70 500 000 Р	90 000 000 Р	240 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	1 946,0	3 600,0	9 887,0
Цена за 1 кв.м	-	36 228 Р	25 000 Р	24 274 Р
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	3 500,0	1 946,0	3 600,0	9 887,0
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, просп. Металлистов, 120С	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Юнтолово, Планерная ул., 97к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 10У
Удаленность от центра города	8	7	15	8
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. Назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 981 915-97-92	+7 981 910-31-73	+7 981 255-44-86
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294894175/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298160877/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/263628364/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



- Объект оценки (ЗУ под БЦ «Примиум») Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1 Земельный участок Металлистов просп., 120С
- 2 Земельный участок Планерная ул., 97к2
- 3 Земельный участок Коломяжский просп., 10У

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 – 3 были применены корректировки в размере -6%, 0%, и 11% 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 при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024²⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 3 были применены корректировки в размере -5%, 28% и 0% 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)

¹⁹ Справочник ABN_Group, 01.01.2024, стр. 22. Функция зависимости: $y = 0,7881 \cdot x^{-0,099}$

²⁰ СРК-2024 стр 57. Функция зависимости: $y = 638,96 \cdot x^{-0,392}$

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Санкт-Петербурге была принята в размере -11%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.

²¹ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

ТАБЛИЦА 30

Анализ справедливой стоимости земельного участка

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	70 500 000 Р	90 000 000 Р	240 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	3 500,00	1 946,0	3 600,0	9 887,0
Цена за 1 кв.м	-	36 228 Р	25 000 Р	24 274 Р
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	3 500,0	1 946,0	3 600,0	9 887,0
Корректировка, %	-	-6%	0%	11%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	34 183 Р	25 070 Р	26 903 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, просп. Металлистов, 120С	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Юнтолово, Планерная ул., 97к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 10У
Удалённость от центра города	8	7	15	8
Корректировка, %	-	-5%	28%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
Категория земель	Земли населённых пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. Назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 440 Р	32 075 Р	26 903 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	28 871 Р	28 547 Р	23 943 Р
Контакт	-	+7 981 915-97-92	+7 981 910-31-73	+7 981 255-44-86
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294894175/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298160877/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/263628364/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	27 120 Р			
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	94 900 000 Р			

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка (с кадастровым номером 78:34:0414605:15) общей площадью 3 500 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 94 900 000 р. (округленно).

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

ТАБЛИЦА 31

№	Адрес	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	нежилое здание	78:34:0414605:3040	18 379	1 600 100 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	94 900 000
Итого:					1 695 000 000
Источник: анализ CMWP					

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);

Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции);

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.

Дж. Фридман, Н.Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995г.

Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.

Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003г.

С.В. Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, «Интерреклам», 2003.

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

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/299444823/>

Сдается Офис, 3 259 м²
в бизнес-центре «Собрание 2»

Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новороссийская ул., 4/2. На карте
 Московские ворота 6 17 мин. Парк Победы 4 мин.

Цена за метр: 28 400 руб в год
 НДС включен: 2 124 744 руб
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

7 169 800 Р/мес.

Ссылка на изменения цены
 Приложите свою цену
 Направление: 6 954 700

Посмотреть фото

Планировка: 3 259 м²
 Этаж: 14 из 17
 Планировка: Свободная

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

Что входит в PDF-отчет:

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

Получить отчет за 600 Р + НДС

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/303260360/>

Сдается Офис (А)
в многофункциональном комплексе «Level UP»

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Овраг Дачный, просп. Искателей, 35/2. На карте
 Кончаковский проспект 7 мин. Кончаковский проспект 4 мин.

Цена за метр: 19 200 руб в год
 НДС включен: 402 012 руб
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 250-96-74
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

2 406 560 Р/мес.

Ссылка на изменения цены
 Приложите свою цену
 Направление: 2 534 300

Посмотреть фото

Планировка: 1 504.1 м²
 Этаж: 1 из 4
 Планировка: Свободная

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

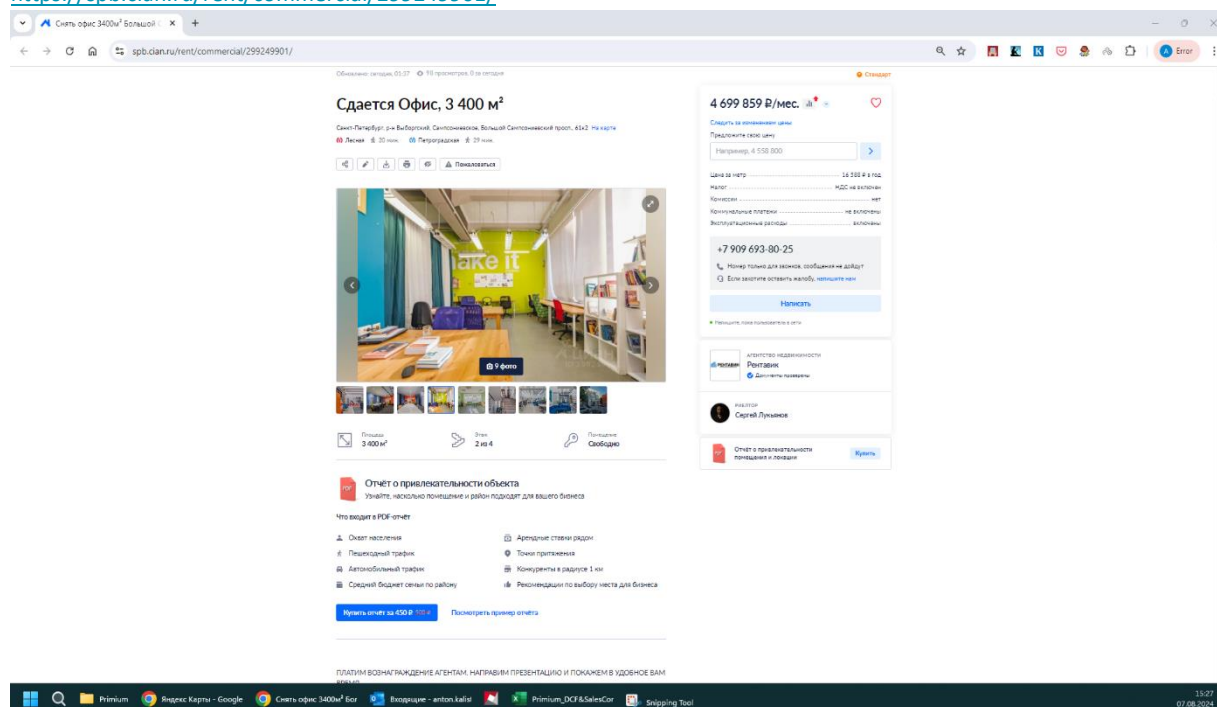
Что входит в PDF-отчет:

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

Получить отчет за 600 Р + НДС

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/299249901/>



Сдается Офис, 3 400 м²

С-Петербург - Выборгский район - Выборгский пр-кт, 54-2 - не на карте

Лестня - 30 мин. - Петровский - 27 мин.

4 699 859 Р/мес.

Ссылка на измененную цену

Предложить свою цену

Например, 4 550 000

Цена за метр: 1382 Р/кв.м

Матр: НДС не возмещается

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Написать

Платить, пока пользователь в сети

История недвижимости

Рейтинг

Дополнительные материалы

История

Сергей Лукьянов

Отчет о привлекательности помещений и площадей

Купите

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РКО-отчет

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

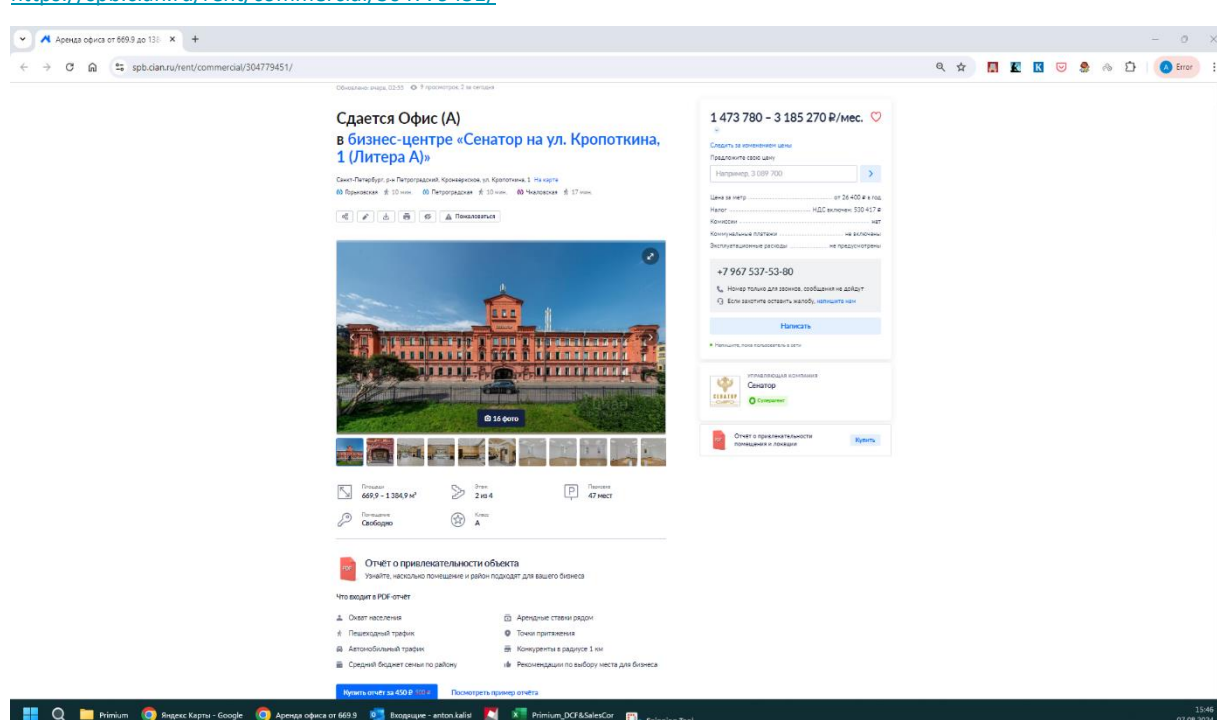
Купите отчет за 4500 Р

Посмотреть пример отчета

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТАМ, НАПРАВЛЯМ ПРЕЗЕНТАЦИЮ И ПОКАЖЕМ В УДОБНОЕ ВАМ ВРЕМЯ

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/304779451/>



Сдается Офис (А) в бизнес-центре «Сенатор на ул. Кропоткина, 1 (Литера А)»

С-Петербург - Петроградский район - ул. Кропоткина, 1 - не на карте

Кропоткин - 10 мин. - Петровский - 10 мин. - Чкаловск - 17 мин.

1 473 780 - 3 185 270 Р/мес.

Ссылка на измененную цену

Предложить свою цену

Например, 3 000 000

Цена за метр: 28420 Р/кв.м

Матр: НДС включен: 530 417 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предоставляются

+7 967 537-53-80

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Написать

Платить, пока пользователь в сети

История недвижимости

Сенатор

Состояние

Отчет о привлекательности помещений и площадей

Купите

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РКО-отчет

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

Купите отчет за 4500 Р

Посмотреть пример отчета

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/301369455/>

Сдается Офис (В)

Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А

777 600 - 2 590 200 Р/мес.

Создать на основании цены

Предложить свою цену

Например: 2 512 400

Цена за метр: от 21 602 руб. за кв.м

Маркет: нет

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: включены

Восстановительные работы: включены

+7 905 209-24-29

Номер телефона для звонков, сообщения не добавят

Если захотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Написать

Быстро ответить на сообщения

Актуальность недвижимости

Рейтинг

На сайте: 3.9/5

Объекты в районе: 128

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько понравится и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в РКИ-отчет

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

Взглянуть на отчет за 4000 руб. с НДС

Посмотреть пример отчета

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/305042953/>

Обновлено 24 июл, 10:26 · 4 просмотра, 1 из закладок

Сдается Машинместо, 18 м²

Санкт-Петербург: д.н. Приморский, № 43, Приморский просп., 54К1. На карте
Строен Давлен · 12 мин · Велосипед · 2 мин · Через реку · 3 мин

18 м² · Подземный · Машинместо

Расширенное место

Напишите автору

Связаться со мной · Хочу посмотреть · Моему адм. фото

или узнайте подробности по телефону

+7 981 226-88-43

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

10 000 R/мес.

Свяжитесь со владельцем объявления

Предложите свою цену

Например, 9 700

Цена за метр: 6 667 R/м² в год

Краткосрочная аренда: включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 226-88-43

Номер только для звонков, сообщение не добавит

Если захотите оставить жалобу, нажмите «Нарушение»

Написать

История просмотров ID 90174120

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/303714302/>

Обновлено 22 июл, 12:26 · 40 просмотров, 1 из закладок

Сдается Машинместо, 17 м²

Санкт-Петербург: д.н. Приморский, № 43, ул. Оптиков, 37. На карте
Велосипед · 12 мин · Строен Давлен · 6 мин · Контактный проспект · 6 мин

17 м² · Подземный · Машинместо

Сдается машинместо на длительный срок в ТСК ЖСК "Морская Звезда", подземный отапливаемый, охраняемый паркинг, место широкое, заезд удобный, ежемесячная оплата 9000 руб

Напишите автору

Связаться со мной · Хочу посмотреть · Моему адм. фото

или узнайте подробности по телефону

Подать контакты

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

9 000 R/мес.

Свяжитесь со владельцем объявления

Предложите свою цену

Например, 9 700

Цена за метр: 6 235 R/м² в год

Краткосрочная аренда: включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 741 43 38

Номер только для звонков, сообщение не добавит

Если захотите оставить жалобу, нажмите «Нарушение»

Написать

История просмотров ID 7999717

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

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/250526027/>



<https://spb.cian.ru/rent/commercial/304641796/>



Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/296903184/>

Обновлено: 14 июл, 13:01 · 117 просмотров, 0 из избрано

Сдается Машиноместо, 16,7 м²

Санкт-Петербург · р-н Выборгский · Васильевский пр-пект, Пulkовское ш. · На карте

Площадь Машиноместа: 16,7 м² · Лестница: 0 м · Парковка: 0 м

8 000 Р/мес.

Ссылка на копию объявления

Цена за метр: 5 748 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не предоставляются

+7 981 950-31-42

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

История просмотров ID 98549518

Дополнительные фотографии

Получите подборку объявлений в электронном виде

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 981 950-31-42

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/298689190/>

Обновлено: 5 июл, 12:13 · 7 просмотров, 0 из избрано

Сдается Машиноместо, 13,8 м²

Санкт-Петербург · р-н Выборгский · Васильевский пр-пект, 8 · На карте

Удален: 13,8 м² · Лестница: 0 м · Парковка: 0 м

8 000 Р/мес.

Ссылка на копию объявления

Предложите свою цену

Парковка: 7 700

Цена за метр: 5 748 Р/м² в год

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 905 229-02-28

Номер только для звонков, сообщения не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составьте заявку ID 102744890

Получите подборку объявлений в электронном виде

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните автору

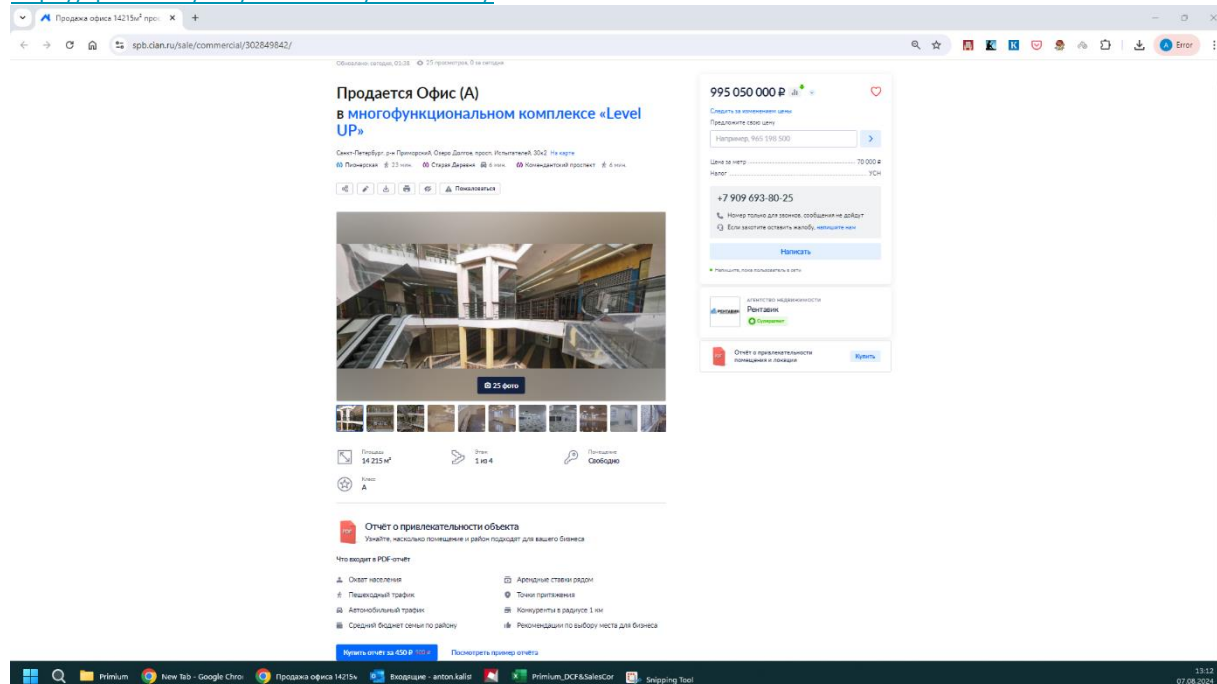
Вам ответят на все вопросы

+7 905 229-02-28

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849842/>



Продается Офис (А)
в многофункциональном комплексе «Level UP»

Санкт-Петербург, Приморский, Стара Дачка, просп. Улычанин, 30А2 Не на карте
Приморский # 33 мин. # Стара Дачка # 8 мин. # Командаровский проспект # 4 мин.

Площадь: 14 255 м²
Этаж: 1 из 4
Помещение: Свободно

Цена: 995 050 000 Р

Средств на приобретение: 995 050 000 Р
Предложите свою цену: 995 050 000 Р

Цена за метр: 70 000 Р/м²

+7 909 693-80-25
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Получить, если пользоваться в сети

Агентство недвижимости
Рейтинг: 5.0

Отчет о привлекательности
помещения и локации

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

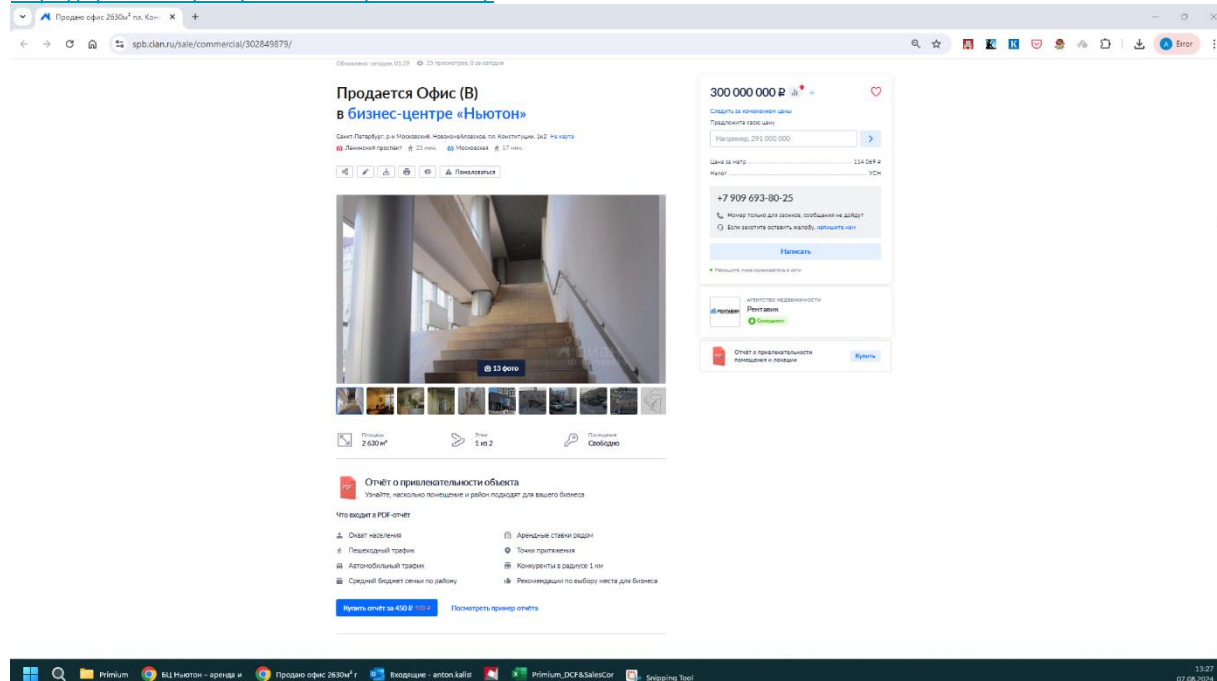
Что входит в РКО-отчет:

- Анализ населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчет за 450 Р

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/302849879/>



Продается Офис (В)
в бизнес-центре «Ньютон»

Санкт-Петербург, Московский, Московский проспект, 23А2 Не на карте
Московский # 33 мин. # Московский # 17 мин.

Площадь: 2 630 м²
Этаж: 1 из 2
Помещение: Свободно

Цена: 300 000 000 Р

Средств на приобретение: 300 000 000 Р
Предложите свою цену: 300 000 000 Р

Цена за метр: 114 069 Р/м²

+7 909 693-80-25
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Получить, если пользоваться в сети

Агентство недвижимости
Рейтинг: 5.0

Отчет о привлекательности
помещения и локации

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

Что входит в РКО-отчет:

- Анализ населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурные стили зданий
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Написать отчет за 450 Р

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

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/298600125/>



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/297530508/>



АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/294894175/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается Коммерческая земля, 19,5 сот." (Commercial land for sale, 19.5 hectares). The location is Saint Petersburg, Kalininsky District, Nevsky Prospekt, 120C. The plot area is 19.5 hectares. The listing includes a large aerial photograph of the plot and surrounding urban area. To the right of the main image is a sidebar with a price tag of 70,500,000 RUB, a contact number +7 981 915-97-92, and a button to "Написать" (Write). Below the main image, there are smaller images and a description of the plot's characteristics, including its location and potential for development. The bottom of the page shows the author's name and a button to "Написать автору" (Write to the author).

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/298160877/>

The screenshot shows a real estate listing on the spb.cian.ru website. The title is "Продается Коммерческая земля, 36 сот." (Commercial land for sale, 36 hectares). The location is Saint Petersburg, Primorsky District, Primorsky Prospekt, 54. The plot area is 36 hectares. The listing includes a large aerial photograph of the plot and surrounding urban area. To the right of the main image is a sidebar with a price tag of 90,000,000 RUB, a contact number +7 981 910-31-73, and a button to "Написать" (Write). Below the main image, there are smaller images and a description of the plot's characteristics, including its location and potential for development. The bottom of the page shows the author's name and a button to "Написать автору" (Write to the author).

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

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/263628364/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084916/24

«19» июня 2024

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лебедев Константин Алексеевич Паспортные данные: Адрес регистрации: E-mail: konstantin.lebedev@cmwp.ru Tel.: +7(985)784-47-05
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. E-mail: prof-msk@ingos.ru; Tel.: +7(499)973-92-03
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» июля 2024 года по «30» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 05.07.2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:

Иск. Надирова Н.Г., тел: 27545

Е.О. Архангельский



TAX
FORM
ДИРЕКТОР ЗАО
АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА
«ИПКОМБАНК»

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	31.08.2024		
Дата начала построения денежных потоков	01.09.2024		
Рыночная стоимость (округлённо)	1 530 000 000 Р один миллиард пятьсот тридцать миллионов		
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	138 610 Р		
Затраты на приобретение	0 Р		
NPV	1 529 147 166 Р		
Стоимость реверсии	1 955 592 904 Р		
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	177 166 Р		
NOI 1-го года	132 068 812 Р		
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	127 798 928 Р		
ERV 1-го года	227 664 800 Р		
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented		
Чистая начальная доходность, (по NOI)	8,63%		
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	8,35%		
Чистая начальная доходность, (по ERV)	14,88%		
GLA	11 038,20 sq m		
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m		
Козффицинет свободных площадей	0,00%		
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Безрисковая ставка дисконтирования	3,82%		
Премия за страновой риск	6,58%		
Премия за инвестирование	1,75%		
Премия за управление	1,50%		
Срок экспозиции, мес.	6		
Риск ликвидности	1,86%		
Ставка дисконтирования	15,50%		
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ			
Ставка капитализации	10,50%		
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ			
Офис	19 800 Р	15,50%	
Ритейл	19 800 Р	15,50%	
Тех помещение	8 459 Р	15,50%	
Парковка	100 000 Р	15,50%	
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ КОНЕЦ ПЕРИОДА ГОДОВОЙ РОСТ			
Рост ERV			
Рост, год 1	31.08.2025	7,90%	
Рост, год 2	31.08.2026	5,00%	
Рост, год 3	31.08.2027	4,00%	
Рост, год 4	31.08.2028	4,00%	
Рост, год 5	31.08.2029	4,00%	
Рост, год 6	31.08.2030	4,00%	
Рост, год 7	31.08.2031	4,00%	
Рост, год 8	31.08.2032	4,00%	
Рост, год 9	31.08.2033	4,00%	
Рост, год 10	31.08.2034	4,00%	
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ) ГОД ГОДОВОЙ РОСТ			
Рост, год (-1)	2023	5,90%	
Рост, год 1	2024	7,90%	
Рост, год 2	2025	5,00%	
Рост, год 3	2026	4,00%	
Рост, год 4	2027	4,00%	
Рост, год 5	2028	4,00%	
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			
Отчисления в резерв	1,00%		
Балансовая стоимость	0 Р		
Кадастровая стоимость ЗУ	53 461 464 Р		
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%		
Кадастровая стоимость строения	1 463 246 528 Р		
2023 и далее - ставка налога на имущество	1,5%		
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ		NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	132 068 812 Р		8,63%
2-й год	157 610 905 Р		10,30%
3-й год	171 402 651 Р		11,20%
4-й год	184 806 729 Р		12,08%
5-й год	194 116 946 Р		12,69%
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 ПОМЕЩЕНИЙ ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС,	ОПЕРАЦИОНН ЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ,	ОПЕРАЦИОННЫ Е ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ,	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА,	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК,	ИНДЕКСАЦИ Я ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ	ПРОПОРЦИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ	ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
				11 038,20			2,57		17 414 Р	0 Р	0 Р	17 414 Р	199 798 871 Р	5,97%	100,00%	19 620 Р	227 664 800 Р	100,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А БЦ "Примиум"																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
ПЕРИОД КВАРТАЛ			1	1	1	2	2	2	3	3	3	4	4	4	5	5	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
			01.09.2024 30.11.2024	01.12.2024 28.02.2025	01.03.2025 31.05.2025	01.06.2025 31.08.2025	01.09.2025 30.11.2025	01.12.2025 28.02.2026	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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Чистый ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ПО АРЕНДАТОРАМ)			2024/2025			2025/2026			2026/2027			2027/2028			2028/2029			2029/2030																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД			1,8%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ			50 270 380 Р			49 940 490 Р			52 318 165 Р			54 113 720 Р			57 749 943 Р			57 351 213 Р			58 877 764 Р			60 079 019 Р			61 534 560 Р			61 108 394 Р			62 830 308 Р			63 756 524 Р			65 229 566 Р			65 660 284 Р			66 575 278 Р			67 428 746 Р			68 631 875 Р			67 877 679 Р			69 591 132 Р			70 407 047 Р			72 336 115 Р			71 541 212 Р			73 131 017 Р			73 131 017 Р																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Эксплуатационные расходы			12 086 823 Р			12 318 775 Р			12 555 179 Р			12 796 119 Р			12 605 017 Р			12 759 709 Р			12 916 299 Р			13 074 811 Р			12 953 342 Р			13 080 976 Р			13 209 868 Р			13 340 031 Р			13 471 475 Р			13 604 215 Р			13 738 263 Р			13 873 632 Р			14 010 334 Р			14 148 384 Р			14 287 794 Р			14 428 577 Р			14 570 748 Р			14 714 319 Р			14 859 305 Р			15 005 720 Р																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Отчисления в резерв			502 704 Р			499 405 Р			523 182 Р			541 137 Р			577 499 Р			573 512 Р			588 778 Р			600 790 Р			615 346 Р			611 084 Р			628 303 Р			637 565 Р			652 296 Р			656 603 Р			665 753 Р			674 287 Р			686 319 Р			695 911 Р			704 070 Р			723 361 Р			715 412 Р			731 310 Р			731 310 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			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			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			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			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			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			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			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			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			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		

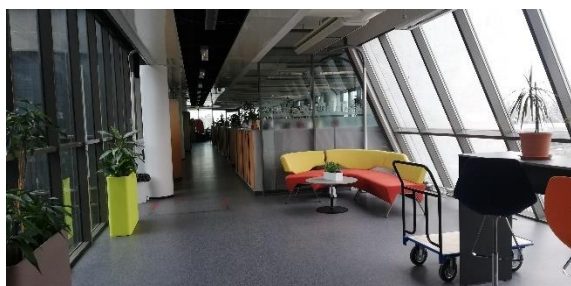
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад БЦ «Примиум»



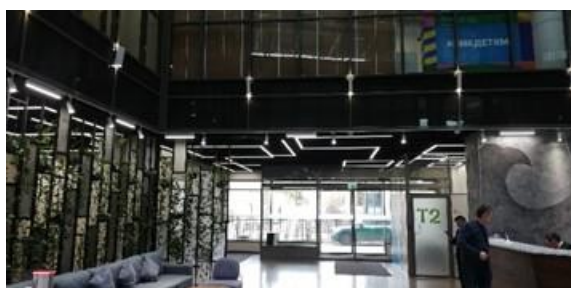
Торцевая и задняя сторона здания



Офисные помещения (на 9 этаже)



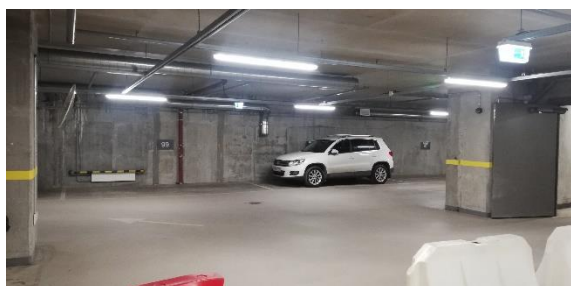
Офисные помещения (на 8 этаже)



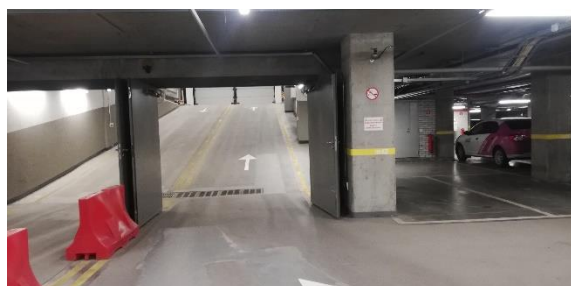
Лобби здания (на 1 этаже)



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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Знание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28	
11.07.2024г.				
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040		
Номер кадастрового квартала:		78:34:0414605		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012		
Решение присвоения государственного учетного номера:		Инвентарный номер б/н: Кадастровый номер 78:34:04146Д:15:144		
Адрес:		Российская Федерация, город Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ № 65, проспект Приморский, дом 54 корпус 1 литеры А 18379		
Площадь, м2:				
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		11, в том числе подземных 2		
Год ввода в эксплуатацию/но завершения строительства:		2008		
Год завершения строительства:		2008		
Кадастровая стоимость, руб:		1463246527.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:34:0414605:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		78:34:0414605:3098, 78:34:0414605:3099, 78:34:0414605:3100		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус занесен об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Королева Александра Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЮЛС Д.У. Заключено нового инвестиционного договора недвижимости "ИП 2", 7722770092		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005407400C83D32B3364ACD84224884 Подпись: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА с 27.06.2025 в 10:09:30Z	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
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 собственности. 78:34:0414605:3040-78/011/2024-85 11.07.2024 12:30:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	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 ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941
	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
полное наименование личности		документ подписан электронной подписью	
		инициалы, фамилия	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ПАТРИМОНОВЕ ДОКЖНОСТИ	Сертификат: 00B0A50814D1C3E03D37F5AC5DC425408 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ от 06.08.2007 в 15:05:00	ИНЦИПАЛЫ, ФИМИЛИЯ	

Лист 3			
Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-4, выдан 29.12.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-5, выдан 31.01.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД 2", № 4508-6, выдан 21.03.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - РД 2", № 4508-7, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-8, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-9, выдан 27.10.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-10, выдан 29.12.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-11, выдан 26.01.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-12, выдан 06.03.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-13, выдан 23.03.2023	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 86B054B7A03E92B376AC05C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 4			
Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-14, выдан 10.04.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-15, выдан 27.04.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-16, выдан 29.05.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-17, выдан 13.06.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-18, выдан 26.06.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-19, выдан 10.07.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-20, выдан 24.07.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-21, выдан 16.08.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-22, выдан 12.10.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-23, выдан 30.10.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-24, выдан 09.11.2023	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 86B054B7A03E92B376AC05C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

		Лист 6	
Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.05.2024 13:08:33	
	номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/011/2024-81	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.04.2024 по 30.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГКС ЭСТЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ", ИНН: 7814283544	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, выдан 29.03.2024, дата государственной регистрации: 06.05.2024, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2024-82	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре упрощения залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.11.2019 17:22:56	
	номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-59	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2019 по 10.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кавернион Санкт-Петербург; ИНН: 7808041152	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

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

Здание		Лист 7
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 1, выдан 11.03.2019, дата государственной регистрации: 26.11.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-58 Дополнительное соглашение к договору к долгосрочному договору аренды, № 1, выдан 11.03.2019 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 11.03.2019, № 2, выдан 09.04.2021 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 11.03.2019, № 3, выдан 26.12.2023, дата государственной регистрации: 24.01.2024, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2024-75 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 11.03.2019, № 3, выдан 26.12.2023, дата государственной регистрации: 24.01.2024, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2024-75	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.4	вид: Аренда дата государственной регистрации: 26.11.2019 16:15:28 номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-57 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.07.2019 по 16.07.2029 лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Эталон Перспектива", ИНН: 7814313164	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B80487405E93023765C85423E8 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание		Лист 8
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды (АО "ЮИТ СПб"), выдан 05.09.2018, дата государственной регистрации: 26.11.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-56 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 05.09.2018г., № 2, выдан 07.02.2024, дата государственной регистрации: 02.05.2024, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2024-80	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.5	вид: Аренда дата государственной регистрации: 26.11.2019 16:00:44 номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-55 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.10.2019 по 30.09.2024 с 26.11.2019 лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Группа компаний ПИК", ИНН: 7713011336	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 1, выдан 28.08.2019, дата государственной регистрации: 26.11.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-54	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B80487405E93023765C85423E8 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Лист 9

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 28	
11.07.2024г.	
Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040
Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №1 от 28.08.2019, № 1, выдан 30.08.2022, дата государственной регистрации: 17.10.2022, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2022-68	
Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды № 1 от 28.08.2019г., № 2, выдан 06.12.2023, дата государственной регистрации: 24.04.2024, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2024-79	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.6 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	29.10.2019 16:13:53
номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-51
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2019 по 14.05.2029
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 7743895280
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды-2, выдан 22.02.2019, дата государственной регистрации: 29.10.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-50
	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды-2 от 22.02.2019, № 1, выдан 01.10.2019
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000000000000000000000000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 28	
11.07.2024г.	
Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040
Дополнительное соглашение № 2 к долгосрочному договору аренды - 2 от 22 февраля 2019 года, выдан 30.11.2022, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2023-71	
Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды - 2 от 22 февраля 2019 года, № 3, выдан 30.08.2023, дата государственной регистрации: 04.10.2023, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2023-73	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.7 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	29.10.2019 16:01:31
номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-49
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2019 по 14.05.2029
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 7743895280
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды-1, выдан 22.02.2019, дата государственной регистрации: 29.10.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-48
	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды-1 от 22 февраля 2019 года, № 1, выдан 01.10.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-48
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000000000000000000000000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия

		Здание		Лист 12
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28	
11.07.2024г:				
Кадастровый номер:		78:34:0414605:3040		
		Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 27 декабря 2018 г., № 1, выдан 30.04.2020, дата государственной регистрации: 29.10.2020, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-03/048/2020-60 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды 27.12.2018 г., № 2, выдан 30.06.2020, дата государственной регистрации: 30.10.2020, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-59/088/2020-61 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 27 декабря 2018 г., № 4, выдан 31.12.2020, дата государственной регистрации: 04.05.2021, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2021-62 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды, № 3, выдан 31.10.2020, дата государственной регистрации: 04.06.2021, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2021-63 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды от 27.12.2018г., № 5, выдан 30.03.2022, дата государственной регистрации: 09.09.2022, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2022-67		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременяющей документацией закладной или электронной закладной:				
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
полное наименование должности		 Сертификат 06B8050701SV4020378AC058423066 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Восстановлен: 27.06.2023 в 18:09:2024 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		инициалы, фамилия		

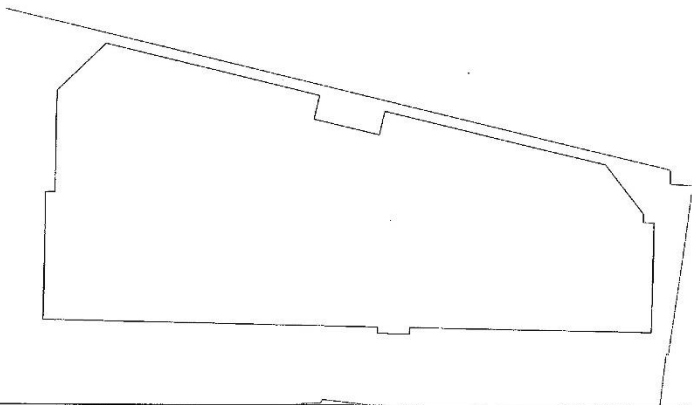
Лист 13

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 070005037010153302030756ACSC8125106 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

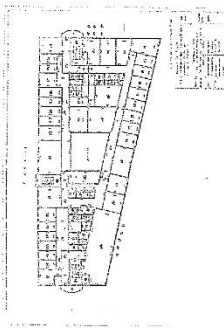
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 070005037010153302030756ACSC8125106 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

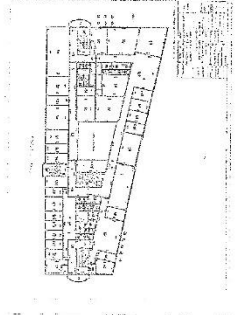
Машина 1

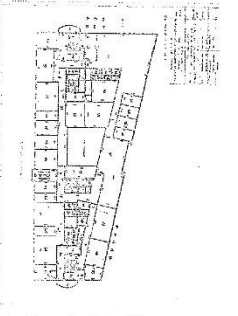
Мақсаттаб 1

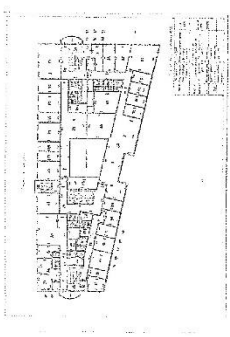
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 000000000740/SB/000302576A/CSC425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписан: 0000 с 27.06.2023 по 10.09.2021		

ПОЛНОЕ НАИМенование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИПШЕНКО, ФИЛИППА
	Сертификат: 006056074016380203766AC8C8425109 Выход из: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 16.09.2024	

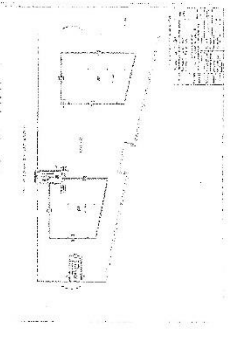
Лист 20			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ОПЕРАТИВНО-СВЯЗЬНЫЕ СЛУЖБЫ Выдавец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 21		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 7
		
Масштаб 1		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 066B5047401G103D2B3576A5C8A23108 Выходок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 22		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 8
		
Масштаб 1		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 066B5047401G103D2B3576A5C8A23108 Выходок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 23			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 9	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00090487-015B50D1B353AC5C842508 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 24			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
11.07.2024г.			
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00090487-015B50D1B353AC5C842508 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 606040407401030785264СРС052010 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	Служба ФАЦИТАЛИЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республика Беларусь 2019-01-09 10:00		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

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

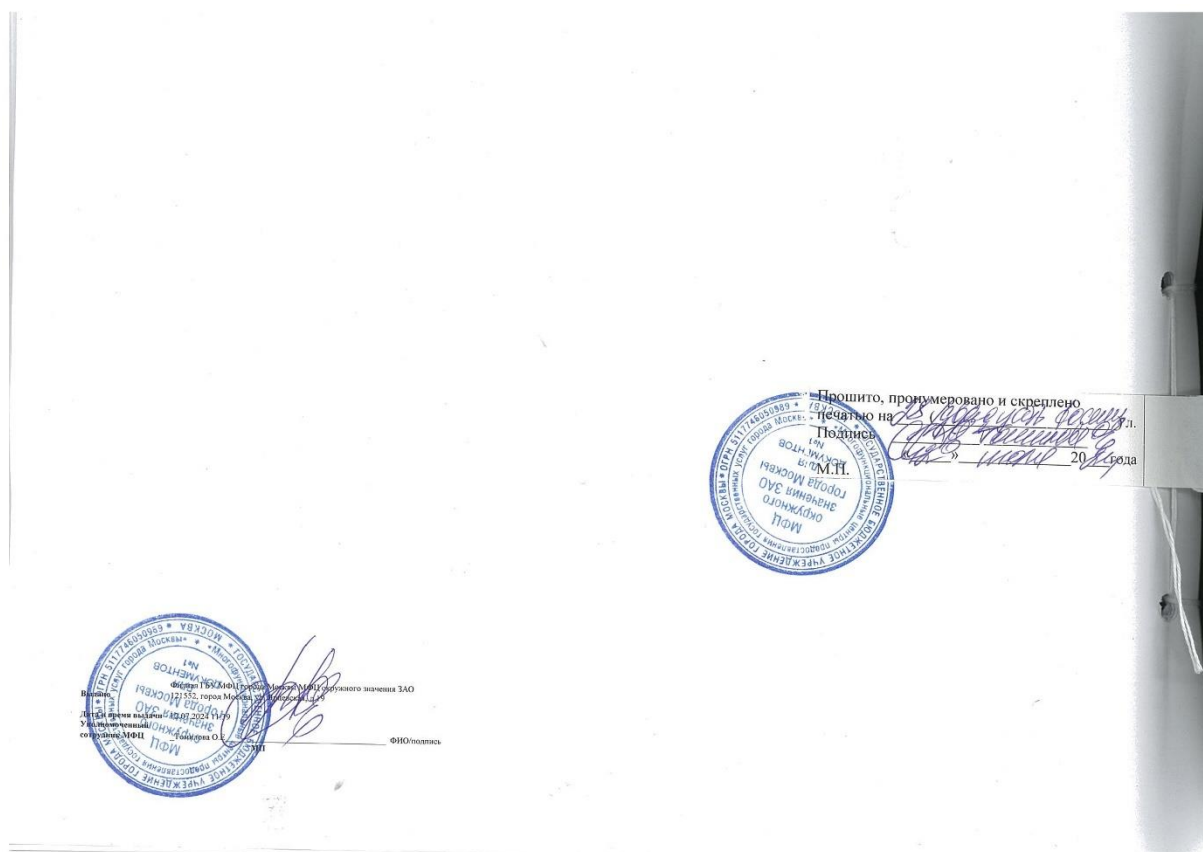
Здание		Лист 27
вид объекта недвижимости		
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 1
Масштаб 1		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	 Сертификат: 0000004B7401C33A02B337A5C0C8425104 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024	

Здание		Лист 28
вид объекта недвижимости		
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28		
11.07.2024г.		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		Номер этажа (этажей): 1
Масштаб 1		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	 Сертификат: 0000004B7401C33A02B337A5C0C8425104 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024	

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
11.07.2024г.			
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, м2:	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		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Королева Александра Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", 7722270922		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторожилов ЕВГЕНИЙ АНДРЕЕВИЧ 802303376АССКС042586 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2034	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
11.07.2024г.			
Кадастровый номер:	78:34:0414605:15		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 31.05.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 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 ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722005941
	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторожилов ЕВГЕНИЙ АНДРЕЕВИЧ 802303376АССКС042586 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2034	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 600.805407.001C8202B2378AC5B5 (25.05.05) Издано: МЕЛЕНКО АННА СЕРГЕЕВНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ АДМИНИСТРАЦИИ КАНАЛА И РАДИОБРАУН В.Меленко Анна Сергеевна 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

ПОЛНОЕ ИЛИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 03400508740450407037354CDS425408 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписан: 03.04.2018 10:00:30	

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

Земельный участок		Лист 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
11.07.2024г.		Кадастровый номер: 78:34:0414605:15	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-23, выдан 30.10.2023	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-24, выдан 09.11.2023	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-25, выдан 25.12.2023	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-26, выдан 22.01.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-27, выдан 22.02.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-28, выдан 07.03.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-29, выдан 18.03.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-30, выдан 27.03.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-31, выдан 06.04.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РД 2", № 4508-32, выдан 06.06.2024	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: ЮНИК46741С8340783564С8542308 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
11.07.2024г.		Кадастровый номер: 78:34:0414605:15	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией залогом или электронной закладной:		данные отсутствуют	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: ЮНИК46741С8340783564С8542308 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
11.07.2024г.			
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Владелец: ОФИЦИАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2031	



valuation.cmwp.ru