

ОТЧЕТ №20210601-КВ/15 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ

28.02.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

28.02.2025

28.02.2025

Представителю по доверенности

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

г-ну Дроганову О.Н.

Уважаемый Олег!

В соответствии с Заданием № 15 от 31.01.2025 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: складской комплекс общей площадью 109 801,6 кв.м, расположенный на земельном участке общей площадью 241 141 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58.

Оцениваемый объект недвижимости – складской комплекс класса А общей площадью 109 801,6 кв.м и относящийся к нему земельный участок (с кадастровым номером 78:40:0008603:3123) общей площадью 241 141 кв.м. По состоянию на дату оценки Объект оценки владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2» на праве общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.

Для целей оценки были сделаны следующие специальные допущения:

- С 1 марта 2025 г. по 30 июня 2025 г. на площадь Здания склада №2 в размере 29 010,1 кв. м заключен договор аренды в соответствии с условиями, указанными в Приложении 1.2
- Стоимости котельной, КПП №1 и КПП № 2 будут выделены из рассчитанной совокупной стоимости складского комплекса с учётом соответствующих фактических балансовых стоимостей на дату оценки.

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

Оценка выполнена по состоянию на 28.02.2025 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Осмотр объекта оценки был произведен 23.04.2024 г. Антоном Калистратовым (старшим директором департамента оценки и консалтинга). Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на дату осмотра¹.

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 28.02.2025 г. она составляет (округленно, без НДС):

7 775 000 000 руб.

Семь миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов рублей

Распределение стоимости оцениваемого складского комплекса представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 1

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	Здание склада № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 1	78:40:0008603:3352	68 982,6	4 294 352 830
2	Здание склада № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5	78:40:0008603:3355	19 828,9	1 234 402 480
3	Здание склада № 3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3377	19 832,4	1 234 620 370
4	КПП № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4	78:40:0008603:3353	102,1	9 620 610
5	КПП № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 3	78:40:0008603:3351	188,2	14 203 710
6	Котельная с техническими помещениями	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 2	78:40:0008603:3354	867,4	85 000 000
7	Земельный участок под складским комплексом	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3123	241 141,0	902 800 000
Итого:					7 775 000 000

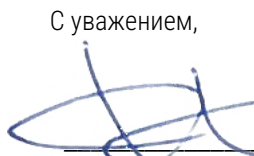
Источник: анализ CMWP

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	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 15 от 31.01.2025 г.)	16
1.2.2. Условия договора аренды (Приложение № 1.2 к Заданию на оценку № 15 от 31.01.2025 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность	23
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве общей долевой собственности	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки	32
2.4.3. Площади	34
2.4.4. Арендаторы	34
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	37
4.1.1. Макроэкономика	37
4.1.2. Рынки капитала	42
4.1.3. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	43
4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	44
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
4.4. Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга	45
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	48
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	48
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	51
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	52
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	52
5.1.1. Методология оценки	52
5.1.2. Проведение процедуры согласования	52
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	53
5.2. Сравнительный подход	53
5.3. Доходный подход	53
5.4. Затратный подход	64
6. Согласование результатов оценки	65

7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки.....	66
8. Выделение стоимости земельного участка и здания котельной	67
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	72
Приложение 2. Копии документов оценщика	80
Приложение 3. Финансовая модель	84
Приложение 4. Фотографии объекта.....	86
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком	87

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

а. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 15 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-KB от 01.06.2021 г.

б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 2

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

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 15 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 3

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	7 760 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	7 790 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

д. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-KB/15, дата составления 28.02.2025 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 28.02.2025 г. она составляет:

7 775 000 000 руб.

Семь миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов рублей

или

70 810 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	Объект недвижимости: перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку. Право на Объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД 2».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 28.02.2025 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	28.02.2025 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»): Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1; Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, 2а, строение 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей СПАО «Ингосстрах» №433-084916/24 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 – право общей долевой собственности. Оцениваемое право – право общей долевой собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	По состоянию на Дату оценки: - С 1 марта 2025 г. по 30 июня 2025 г. на площадь Здания склада №2 в размере 29 010,1 кв. м заключен договор аренды в соответствии с условиями, указанными в Приложении 1.2 - Стоимости котельной, КПП №1 и КПП № 2 будут выделены из рассчитанной совокупной стоимости складского комплекса с учетом соответствующих фактических балансовых стоимостей на дату оценки.
Иные Существенные Допущения	- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки; - Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременно - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные

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

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

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

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

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

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

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

	предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели. • Для недавно заверщенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учтет информацию Заказчика относительно стадии строительства, понесенных затрат и тех расходов, которые еще надо будет произвести на дату оценки и которые будут иметь отношение к договорным обязательствам. • Если Исполнитель указывает возраст здания в отчете, то это является только приблизительной оценкой и служит для общего руководства. • Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка Объекта оценки проводится на дату в прошлом. Оценщик провел осмотр Объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра существенно не отличаются. Предполагается, что физическое состояние и характеристики Объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают. • Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика. • 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 № 15 от 31.01.2025 г.)

ТАБЛИЦА 5

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 15 от 31.01.2025 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

1.2.2. Условия договора аренды (Приложение № 1.2 к Заданию на оценку № 15 от 31.01.2025 г.)

ТАБЛИЦА 6

№	Арендная площадь, кв.м (машиномест)	Тип использования помещения	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Арендная ставка без НДС, руб./кв. м/год	Операционные издержки к возмещению без НДС, руб./кв. м/год
1	27 274,9	Сухой склад	1 марта 2025 г.	30 июня 2025 г.	7 500	1 500
2	1 735,2	Офис	1 марта 2025 г.	30 июня 2025 г.	10 000	1 500
3	48	Грузовой паркинг	1 марта 2025 г.	30 июня 2025 г.	84 000	-
4	27	Легковой паркинг	1 марта 2025 г.	30 июня 2025 г.	42 000	-

Источник: Приложение № 1.2 к Заданию на оценку № 15 от 31.01.2025 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 7

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 8

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 9

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

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

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

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

- Оценщик не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Для объектов, полноценный доступ для проведения визуального осмотра к которым не был организован в силу не зависящих от Оценщика причин (объект занят вип-арендатором и т.д.), анализ проводился на основе информации об Объекте, предоставленной Заказчиком в виде документов и фотоматериалов (в том числе архивных), а также сведений, полученных в ходе консультаций с представителями Заказчика.
- В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
- Ограничения и пределы применения полученного результата:
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2024 г. Мы стремились максимально отразить

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

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении оцениваемых складских зданий;
- Бюджет эксплуатационных расходов;
- Перечень арендаторов.

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

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

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

ТАБЛИЦА 10

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РД 2»
ОГРН:	1157847305230

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

2.3. Местоположение

Объект оценки расположен на юго-западе Санкт-Петербурга, в муниципальном округе Горелово Красносельского района, в 25 км от центра города, на пересечении Волхонского шоссе, Кольцевой автомобильной дороги (КАД, А-118) и Таллинского шоссе (Е20), в 5 км к юго-западу от международного аэропорта Пулково, по адресу: Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58 (Волхонское ш., д. 108).

Красносельский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга. Численность населения составляет 431 546 человек², площадь — 115 кв.км.

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

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

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

² По состоянию на 2023 г.

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



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

Транспортная доступность



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

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

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

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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

- Зданием склада № 1, Кольцевой автомобильной дорогой и Волхонским шоссе (к северу), на противоположной стороне которого расположена производственная территория (завод «Радиус» и Юго-западный таможенный пост);
- Производственной территорией ООО «Опытный завод МПБО», завода по утилизации покрышек и станции перегруза ТБО (к западу);
- Железнодорожной линией Санкт-Петербург — Лигово — Гатчина Октябрьской железной дороги, гипермаркетами (O'кей, Fitness House и Fashion House) и Таллинским шоссе (к востоку), на противоположной стороне которого расположена жилая застройка (ЖК «Дудергофская линия 3»);
- Территорией садовых некоммерческих товариществ (к югу).

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Как часть настоящей работы, мы не проводили анализа загрязнений почв

и возможных природных опасностей для использования Объекта оценки. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Нам не известно о каких-либо возможных источниках загрязнения в отношении Объекта (в настоящем или в прошлом), и во время нашей инспекции мы не обнаружили каких-либо причин для беспокойства в этой связи. Принимая во внимание характеристики и историю использования Объекта оценки, возникновение каких-либо экологических проблем представляется нам маловероятным. Для целей настоящего анализа мы исходим из допущения об отсутствии каких-либо загрязнений.

Выводы

- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются производственные объекты, а также объекты торгового назначения и жилая застройка.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по КАД, Волхонскому шоссе и Таллинскому шоссе (вблизи от Объекта оценки).
- Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная.

2.4. Характеристики

ТАБЛИЦА 11



Фасад здания склада № 2



Складские помещения



Административное помещение (столовая)



Техническое помещение (котельная)

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

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

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

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

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

Таким образом, Объект оценки включает в себя складские помещения класса А совокупной арендопригодной площадью 100 367 кв.м и офисные помещения арендопригодной площадью 7 781,6 кв.м (включая также арендопригодную площадь зданий КПП), а также 140 машиномест для грузовиков и 41 машиноместо для легковых автомобилей, расположенные на прилегающей наземной парковке.

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 12

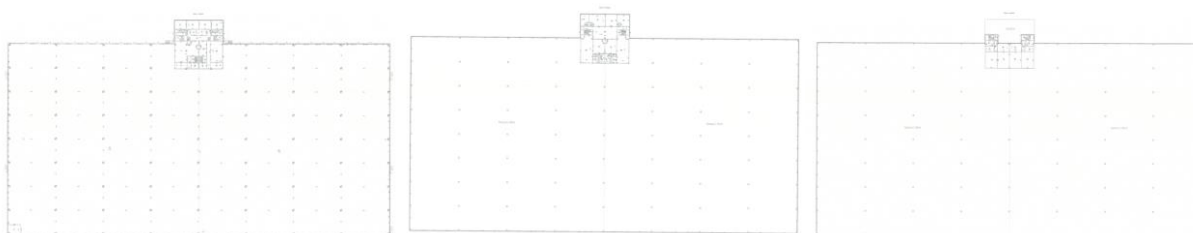
Кадастровые номера зданий	78:40:0008603:3352, 78:40:0008603:3355, 78:40:0008603:3377, 78:40:0008603:3353, 78:40:0008603:3351, 78:40:0008603:3354
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58
Назначение (тип)	Нежилое
Текущее использование	Складские, офисные и технические помещения (в зданиях) и парковочные места (на прилегающей наземной парковке)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
Вид права	Общая долевая собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в соответствующих выписках ЕГРН
Общая площадь оцениваемого комплекса	109 801,6 кв. м (включая складские корпуса, здания КПП и здание котельной с техническими помещениями)
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Год ввода в эксплуатацию	2024 г.
Этажность	1-3
Высота потолков	17,1 м
Строительный объем здания	н/д
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Столбчатые ж/б
Стены	Наружные стены: навесные трехслойные сэндвич-панели с утеплителем из минеральной ваты толщиной 120 мм. Внутренние стены и перегородки: из газобетонных блоков 100мм и 200мм (между складским помещением и помещениями АБК).
Перекрытия междуэтажные	н/д
Крыша	Неэксплуатируемая, плоская, с организованным наружным и внутренним водостоком. Кровельное покрытие выполнено из уложенного в два слоя минераловатного утеплителя толщиной 100 мм и 40 мм. Поверх утеплителя выполнена рулонная гидроизоляция (ПВХ мембрана) с механическим креплением.
Полы	В помещении склада устраиваются по грунту толщиной 220 мм. В АБК 160 мм. Покрытие пола на путях эвакуации выполнено из нескользящих материалов. В помещениях со средней и высокой интенсивностью воздействия жидкостей на пол выполнена гидроизоляция в полах в соответствии с СП 29.13330.

	Во всех помещениях с мокрыми процессами предусмотрена гидроизоляция пола с заводом на ограждающие конструкции стен не менее 200 мм.
Проемы оконные	Оконные блоки по ГОСТ 23166 - пластиковые, класс Б1 по теплопередаче, энергоэффективному остеклению. В АБК – оконные блоки из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами толщиной 42 мм.
Проемы дверные	Двери в технические помещения наружные – металлические утепленные по ГОСТ 31173 (ЕІ30). Наружные двери – стальные, утепленные, полной заводской готовности. Вход в здание осуществляется по наружным крыльцам с улицы через дверные проемы размером не менее 2,1х1,2 м. Внутренние двери в офисных, административно-бытовых – МДФ. Все помещения с категориями имеют противопожарные металлические двери с пределом по огнестойкости - EI30 по ГОСТ Р 57327. Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток оборудованы замками типа «антипаника». Двери в лестничных клетках имеют устройства для самозакрывания и уплотнения в притворах.
Отделка	В административно-офисной части: подвесной потолок, керамогранит, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Высокое
Коммуникации и инженерные системы здания	
Отопление	Есть (собственная газовая котельная)
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Вентиляция	Есть
Кондиционирование	Есть
Пожаротушение	Есть (спринклерное)
Электроосвещение	Есть
Лифты	Нет
Состояние инженерных систем	Все инженерные системы находятся в работоспособном состоянии.

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

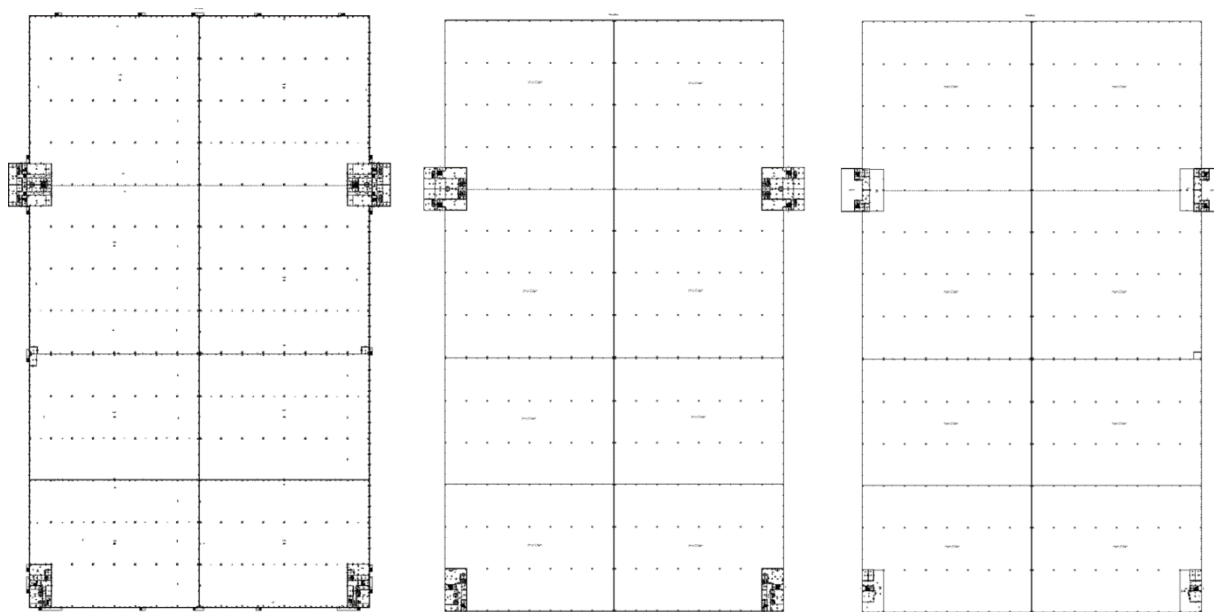
Типовые поэтажные планы

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



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

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



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

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



Источник: технические планы, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

Здания

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

ТАБЛИЦА 13

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

Источник: данные Заказчика

Земельный участок

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

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

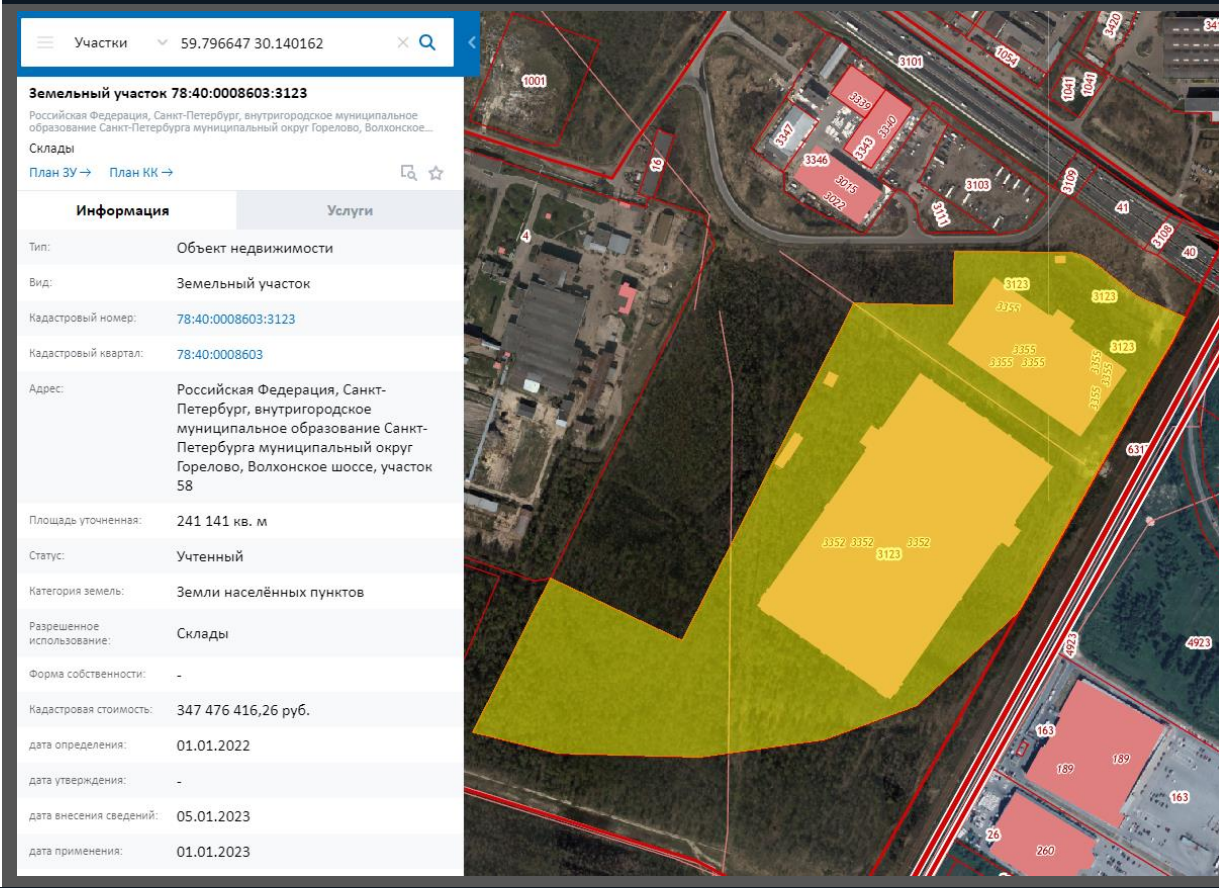
ТАБЛИЦА 14

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

Источник: данные Заказчика

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

ТАБЛИЦА 15



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Оцениваемые имущественные права

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

Инженерные системы и коммуникации

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 16

Общая площадь оцениваемого здания (согласно обмерам БТИ), включая:	109 801,6 кв. м
- Арендопригодная площадь складских помещений	100 367 кв. м
- Арендопригодная площадь офисных помещений	7 781,6 кв. м
Количество парковочных мест для грузовиков	140 м/м
Количество парковочных мест для легковых автомобилей	41 м/м

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 108 148,6 кв.м, и по состоянию на дату оценки данные помещения были полностью

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

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

ТАБЛИЦА 17

№	Арендатор	Площадь, кв.м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	27 274,90	Склад	01.11.2024	30.06.2034
2	Арендатор	1 735,20	Офис	01.11.2024	30.06.2034
3	Арендатор	48	Парковка (грузовая)	01.11.2024	30.06.2034
4	Арендатор	27	Парковка (легковая)	01.11.2024	30.06.2034
5	Арендатор	178,30	КПП	01.07.2025	30.06.2034
6	Арендатор	36 598,20	Склад	26.10.2023	31.12.2033
7	Арендатор	2 866,30	Офис	26.10.2023	31.12.2033
8	Арендатор	44	Парковка (грузовая)	26.10.2023	31.12.2033
9	Арендатор	18 238,70	Склад	15.04.2024	31.12.2034
10	Арендатор	1 451,30	Офис	15.04.2024	31.12.2034
11	Арендатор	99,20	КПП	15.04.2024	31.12.2034
12	Арендатор	24	Парковка (грузовая)	15.04.2024	31.12.2034
13	Арендатор	18 255,20	Склад	15.04.2024	31.12.2034
14	Арендатор	1 451,30	Офис	15.04.2024	31.12.2034
15	Арендатор	14	Парковка (легковая)	15.04.2024	31.12.2034
16	Арендатор	24	Парковка (грузовая)	15.04.2024	31.12.2034

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 оцениваемого объекта:

ТАБЛИЦА 18

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

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

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

Темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики и решению сохранить ключевую ставку на уровне 21% годовых.

В 4 кв. 2024 г. индекс потребительских цен достиг максимальных значений. Текущая инфляция месяц к месяцу в ноябре составила 1,4% (максимум с апреля 2022 г.). Годовая инфляция в декабре достигла 9,5% (максимум с марта 2023 г.). Основной рост пришелся на продовольственный сегмент.

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

Кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц. Корпоративный портфель продолжил рост за счет растущих отраслей с высокой долговой нагрузкой. Импульс был частично уравновешен ростом депозитов.

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние внешних событий, курс показал траекторию возвращения к фундаментальным показателям (~100 рублей за доллар), обоснованным внешнеэкономическими факторами и макроэкономической политикой.

К концу 2024 года темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики. В результате решением ЦБ стало сохранение ключевой ставки на текущем уровне до февраля 2025 года.

Основные факторы давления на инфляцию остаются без изменений, в 2025 дополнительный эффект на рост цен может оказать налоговая реформа, часть положений которой вступают в силу с 1 января 2025 года.

Промежуточные итоги политики ЦБ

После летнего охлаждения, в ноябре 2024 года текущая инфляция месяц к месяцу показала рост, достигнув максимальных значений с апреля 2022 года – 1,4%. В декабре индекс потребительских цен составил 9,5%, что также является рекордом с марта 2023 года.

На заседании Совета директоров Банка России в декабре 2024 года ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых.

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

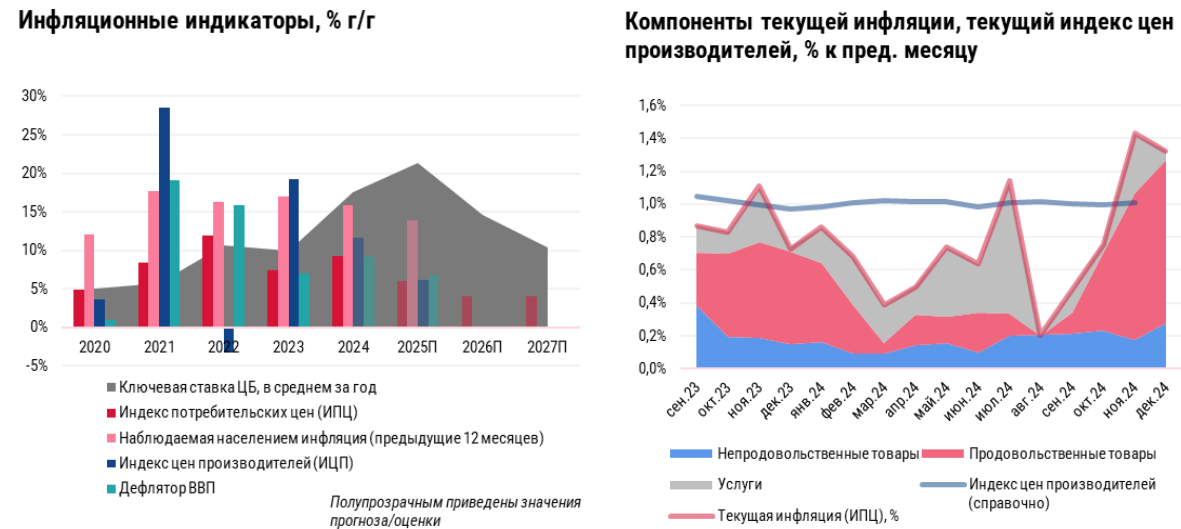
Инфляция переместилась в продовольственный сектор.

В 4 кв. 2024 г. основной вклад в инфляционное давление внес продовольственный сегмент за счет факторов предложения (снижение урожая), сезонности, а также ослабления рубля.

³ По данным обзора Commonwealth Partnership MARKETBEAT за 4 кв. 2024 г.

На этот же период пришлось увеличение цен в непродовольственном сегменте, главным образом за счет удорожания импортных автомобилей из-за повышения утильсбора с 1 октября.

Рост цен на услуги год к году во II полугодии оставался стабильно высоким после повышения тарифов ЖКХ в июле 2024 года.



Кредитование. Эффект процентного канала

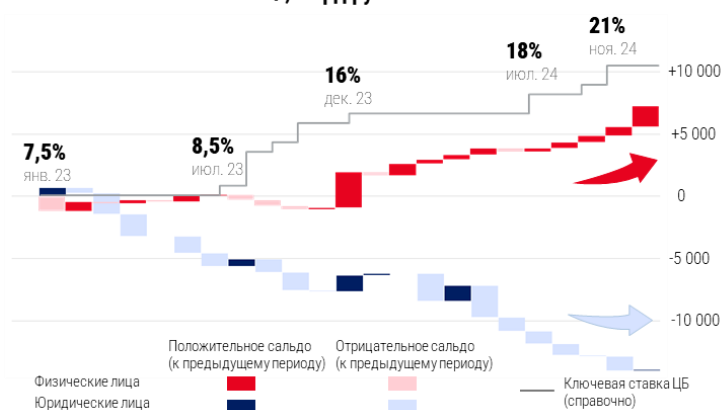
В целом кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц.

В корпоративном сегменте спрос на заемное финансирование сохраняется безотносительно ключевой ставки. Для покрытия системных рисков банковской системы Банк России планирует установить макропруденциальные требования по кредитам крупным компаниям с повышенной долговой нагрузкой и совокупной задолженностью более 100 млрд руб.⁴

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.				
	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30%	16%	37%	28%
3 кв. 2024	21%	15%	60%	20%
4 кв. 2024	12%	6%	56%	22%

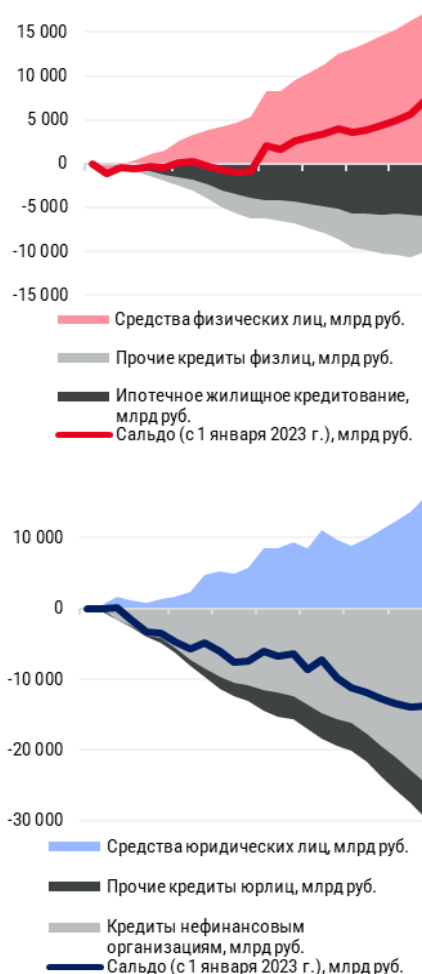
Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

⁴ Проект новой редакции Указания Банка России от 17.04.2023 № 6411-У.

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ, млрд руб.**Физические и юридические лица: разница в поведении**

С проведением жесткой денежно-кредитной политики (ДКП) Центробанком физические лица последовательно снижают темпы кредитования и наращивают объем депозитов. Сумма средств населения в банковской системе РФ на 1 декабря 2024 составляла 53,9 трлн руб. (что в 1,3 раза превышает расходную часть бюджета РФ на 2025 год).

Кредитный портфель нефинансовых организаций продолжает увеличиваться за счет растущих отраслей с повышенной долговой нагрузкой. Рост депозитов юрлиц в конце года, однако, позволяет частично нивелировать кредитный импульс.

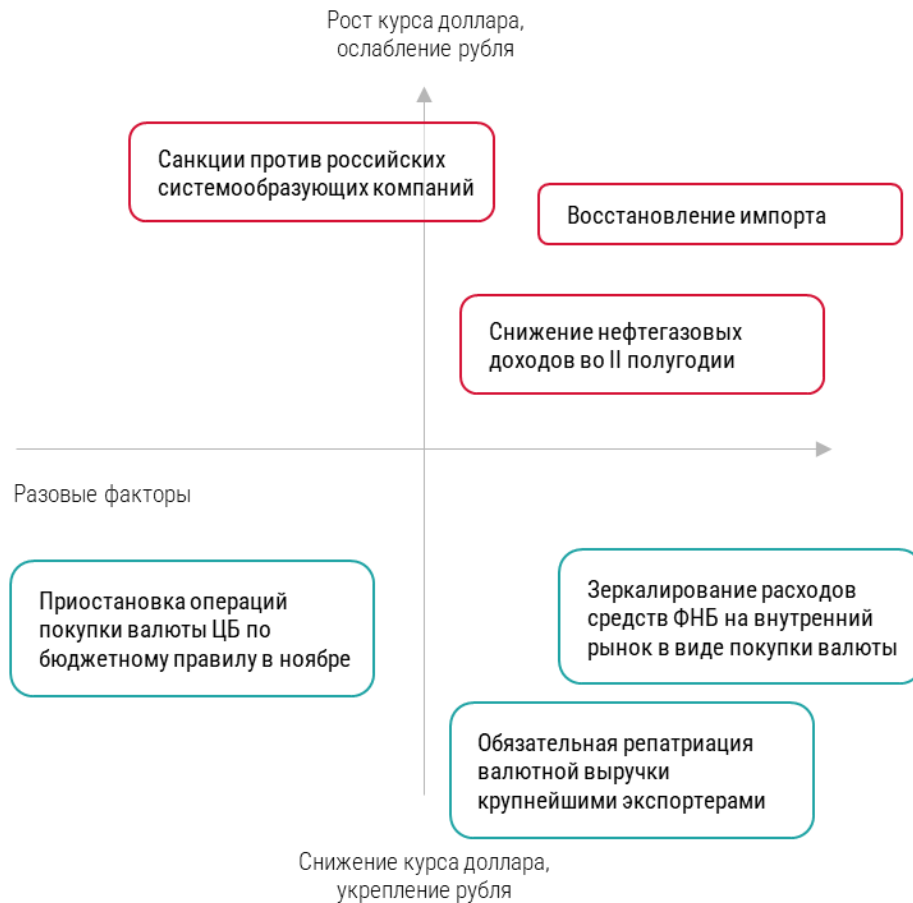
Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2023**ПРОЦЕНТНЫЙ КАНАЛ ТРАНСМИССИОННОГО МЕХАНИЗМА ДКП**

«Рублевое кредитование нефинансовых организаций уже продолжительное время растет высокими темпами. Это происходит несмотря на последовательное ужесточение проводимой Банком России денежно-кредитной политики, которое оперативно транслируется банками в ставки, по которым кредитуются нефинансовые организации. Таким образом, процентный канал трансмиссионного механизма демонстрирует свою эффективность. Вместе с тем передача импульса от него кредитному каналу в части корпоративного кредитования пока происходит слабо.»

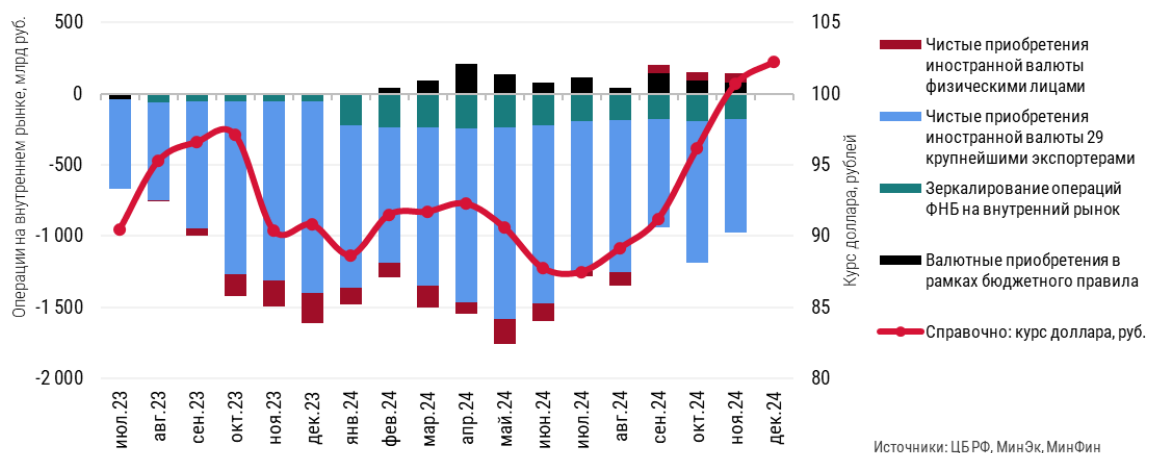
ЦБ РФ, «О чем говорят тренды», декабрь 2024

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние отдельных событий на скачки курса, главным образом его динамику определяют фундаментальные внешнеэкономические факторы и макроэкономическая политика.

Факторы, определявшие динамику курса в 2024 году



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



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

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияет исполнение

закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, действующего до 30 апреля 2025 года (ПП РФ от 26.04.2024 года #544).

Операции по использованию в 2024 году средств ФНБ являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023 году. Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.

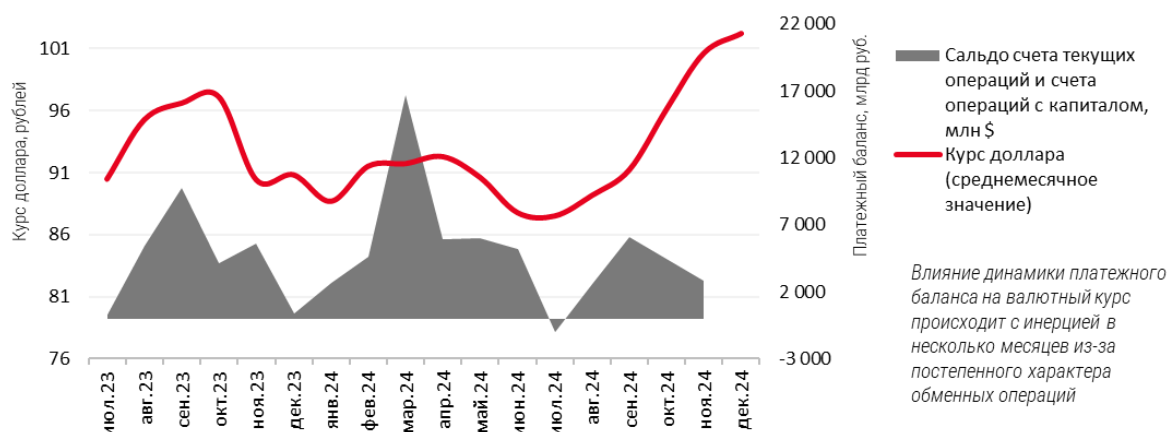
Прямо по курсу

Курс доллара к рублю, несмотря на временные скачки, вызванные внешними факторами, продолжает следовать основным законам экономики и в первую очередь определяется состоянием платежного баланса Российской Федерации.

В условиях отсутствия полноценной биржевой торговли волатильность на российском финансовом рынке несколько выше обычного. Дополнительные поступления иностранной валюты или резкий рост спроса на нее могут вызывать заметные колебания курса в краткосрочной перспективе, однако такие колебания могут быть временными и не отражают долгосрочные тенденции, обусловленные фундаментальными показателями экономики.

Динамика среднегодового курса USD/RUB и платежного баланса РФ			
	2023	2024	2025П
Курс доллара, в среднем за год, руб.	84,7	99,6	102
	+24% ↑	+18% ↑	+2% ↑
Сальдо* счета текущих операций, млн \$	50,1	53,8	51,0
	-80% ↓	+1,1% ↑	-5% ↓

Влияние внешней торговли на обменный курс



Источники: ЦБ РФ, МинЭк, Минфин, Среднесрочный прогноз ЦБ по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 25 октября 2024 года

Прогнозы на 2025

По прогнозу социально-экономического развития Минэкономразвития от сентября 2024 курс USD/RUB 96,5 рублей за доллар в среднем за 2025 год (базовый сценарий). Аналогичный курс был заложен в бюджет РФ на 2025 год. Согласно макроэкономическому опросу Банка РФ от декабря 2024, в течение 2025 года средний обменный курс составит 102,0 рубля за доллар. По результатам опроса экономистов в ноябре прогноз на 2025 года был на 1,5 рубля ниже курса, заложенного в бюджет. Однако после ноябрьского скачка курса, значительно повлиявшего на заякоренность ожиданий экспертов, прогноз был скорректирован в сторону увеличения.

4.1.2. Рынки капитала

Инвестиционные сделки. Сцепление

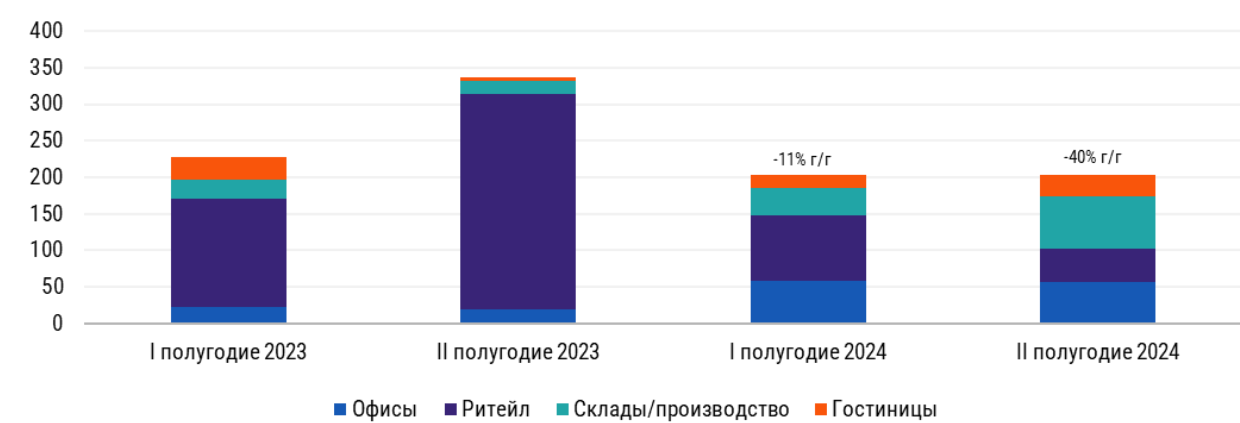


2024 год можно рассматривать как завершение перехода рынка инвестиций в коммерческую недвижимость на новую стадию развития. Несмотря на динамику ключевой ставки, кратного сжатия рынка не произошло. Объем инвестиционной активности снизился на 28% по сравнению с рекордным 2023 годом.

К концу года инвестиции в основные сегменты выровнялись в процентном соотношении, а ужесточение условий по выходу из российского капитала для международных инвесторов закрепило статус-кво по иностранным активам.

Доля сделок с иностранными активами составила 20% от общего объема в 2024 г.

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



В 2025 году объем инвестиционной активности будет сильно зависеть от изменения экономической конъюнктуры, которая определит конкурентные преимущества «недвижимых активов» и структуру инвесторов по собственному и заемному капиталу. Ориентир объема инвестиций в коммерческую недвижимость на 2025 год составляет 350 млрд руб.

Ставки капитализации⁵

	Диапазон, %
Офисы	11,0 – 13,0
Торговые центры	12,0 – 14,0
Склады	10,5 – 12,0

Источник: Commonwealth Partnership

Прогноз по расширению диапазона ставок капитализации для всех сегментов после продолжительного цикла заморозки индикатора реализовался. Расширение заключается в повышении верхней границы ориентира на 1-1,5 п.п. и отвечает текущей макроэкономической конъюнктуре.

⁵ Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Дальнейшее повышение ставок капитализации сдерживается пределами увеличения арендных потоков и догоняющим ростом стоимости квадратного метра недвижимости.

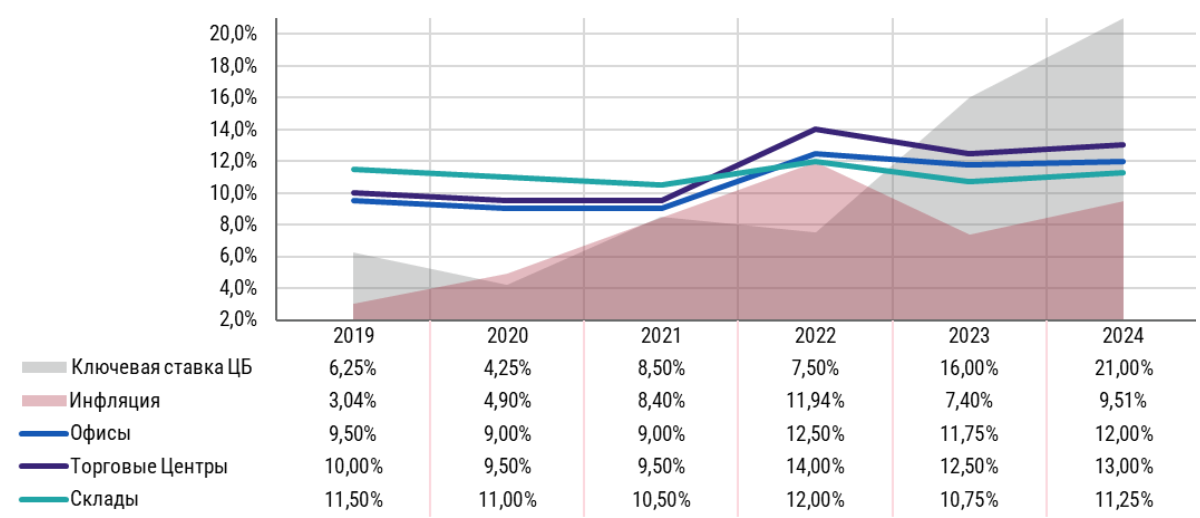
ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:

Налоговая реформа
Повышение налоговой нагрузки приведет к уменьшению чистого арендного потока начиная с 2025 года

Рост базовой стоимости активов
Рост доли сделок, заключающихся на рыночных условиях, будет способствовать укреплению влияния фактора

Рост арендных ставок
В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренный рост индикатора после периода резкого повышения в 2023-2024 гг.

Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



Источник: Отдел исследований CMWP

ТАБЛИЦА 19

Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %				
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11	10,5–11,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13	11,5–13,5

Источник: Nikoliers. Рынок инвестиций. Итоги 2024 г.

4.1.3. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

Население Санкт-Петербурга составляет порядка 5,6 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 складской комплекс класса А и по своему функциональному назначению относится к сегменту складской недвижимости. Он расположен в пределах границ города Санкт-Петербурга. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной складской недвижимости г. Санкт-Петербурга.

4.4. Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга⁶

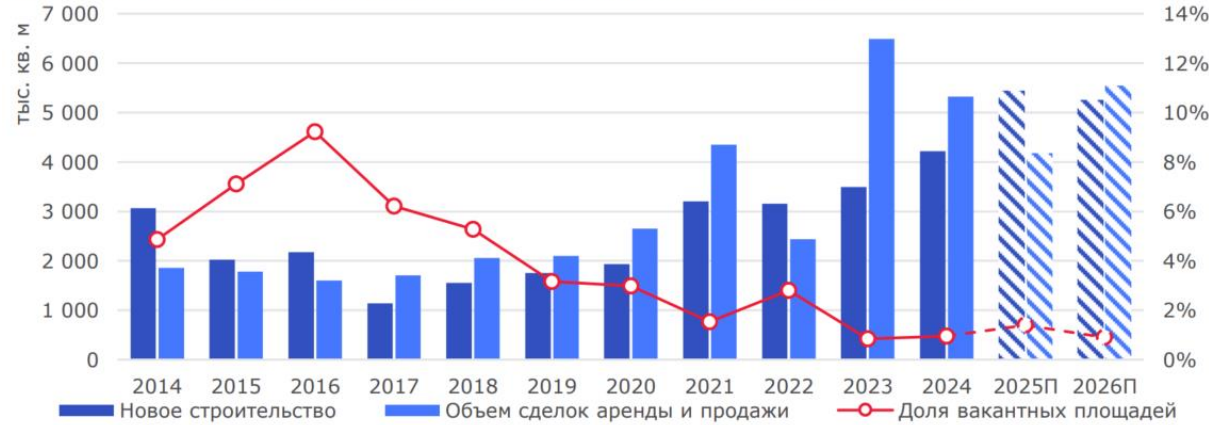
Основные индикаторы рынка, итоги 2024 г. (классы А и В)

МОСКВА	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РЕГИОНЫ
Объем готового предложения, тыс. кв. м		
25 045	5 691	16 360
Объем ввода, тыс. кв. м		
1 468	781	1 967
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м		
2 853	407	2 063
Доля вакантных площадей, %		
0,5	1,1	1,6
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
12 560	10 595	7 965

Источник: Nikoliers

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.

Источник: Nikoliers

Источник: Nikoliers

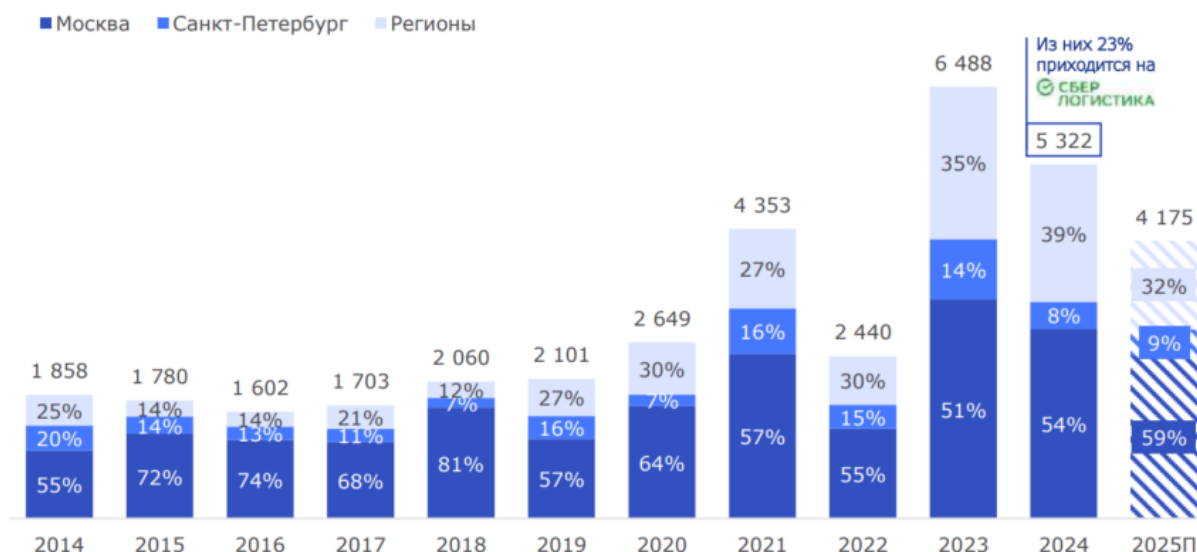
В прошлом году на рынке складской недвижимости Северной столицы России было зафиксировано максимальное значение годового ввода — 781 тыс. кв. м, что превышает предыдущее пиковое значение, достигнутое в 2022 г., на 37%. Данный результат является следствием ввода в эксплуатацию ряда крупных складских комплексов, среди которых: СК «100К», СК «Осиновая роща», а также корпуса в ИП «РНК Парк Колпино».

На 2025 г. ожидается третий по объему результат годового ввода — 520 тыс. кв. м, из которых 61% — это проекты BTS/собственного строительства.

⁶ Источник: Nikoliers. Складская недвижимость. Москва, Санкт-Петербург, Регионы. Итоги 2024 г.

СПРОС

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России



Источник: Nikoliers

Объем заключенных сделок аренды и продажи складских площадей в 2024 г., на первый взгляд, демонстрирует внушительные результаты даже на фоне выдающегося 2023 года, составив 5,3 млн кв. м, что на 18% уступает рекордному значению. Однако стоит учитывать важный аспект: практически четверть от указанного объема приходится на крупные сделки по строительству под заказ по всей России, заключенные компанией «СберЛогистика». В конце прошлого года на рынке появилась информация о возможном расторжении договоров аренды на значительную часть занимаемых складских площадей. Без учета этих сделок совокупный объем реализованного спроса составляет 4,1 млн кв. м, что является третьим лучшим показателем за всю историю рынка.

На 2025 г. спрос на складские площади прогнозируется на уровне 4 млн кв. м. Ожидаемое сокращение спроса обусловлено замедлением динамики экономического роста в стране, а также оптимизацией площадей, занимаемых маркетплейсами, ввиду их консолидации в новых BTS-проектах.

Половина от общего объема заключенных сделок аренды и продажи складских площадей пришлась на формат BTS (52%), который преимущественно выбирали маркетплейсы.

Онлайн-ритейлеры доминировали в структуре спроса на всех трех ключевых рынках, что вызвано необходимостью в специализированных складских объектах для удовлетворения потребностей быстрорастущего сектора электронной коммерции.

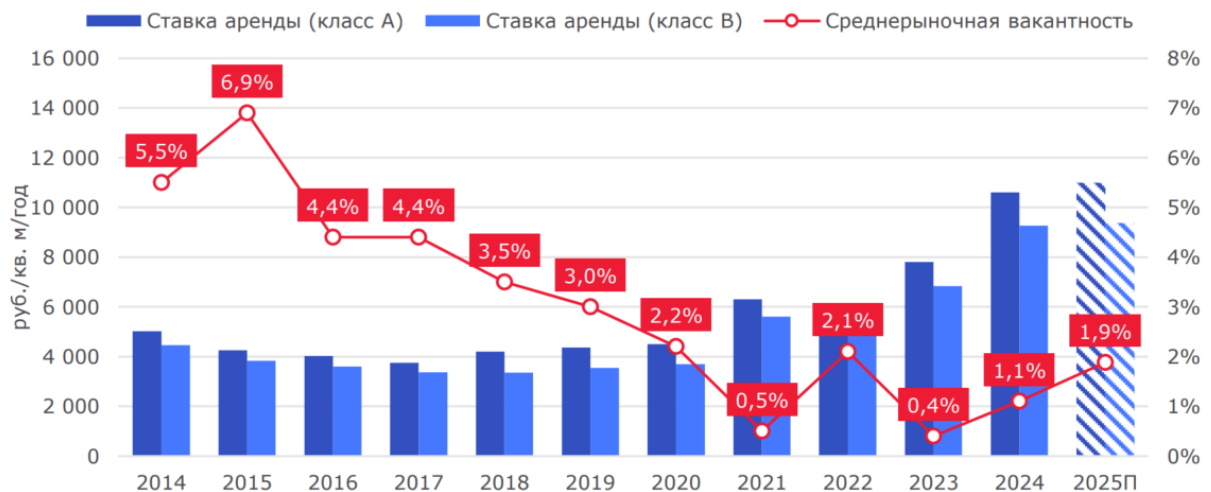
Также стоит отметить увеличение объема спроса со стороны производственных компаний, чья доля в общем объеме спроса по всей России в 2024 г. достигла 15%. Данный тренд отражает постепенную адаптацию производственного сектора России к современным требованиям логистики и цепочки поставок, что способствует дальнейшему развитию складской инфраструктуры в стране.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

На рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области доля вакантных площадей по сравнению с IV кв. 2023 г. выросла на 0,7 п.п., достигнув 1,1% или 63 тыс. кв. м.

Средневзвешенная базовая арендная ставка в объектах класса А составила 10 600 руб./кв. м/год. Вместе с тем, в условиях острой нехватки помещений под хранение и быстрого сокращения высококачественного строящегося предложения, наблюдается стремительный рост арендной ставки и в помещениях класса В. Индикатор ставок для класса В зафиксирован на уровне 9 270 руб./кв. м/год, показав прирост на 36% по сравнению с концом 2023 г.

Динамика средневзвешенной ставки аренды* по классам и доли вакантных площадей



Источник: Nikoliers

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Замедление деловой активности ключевого драйвера рынка

В 2025 г. ожидается снижение деловой активности на рынке, в первую очередь со стороны онлайн-ритейлеров. Замедление роста рынка электронной коммерции и стабилизация спроса приводят к тому, что ведущие маркетплейсы займут выжидательную позицию, сосредоточившись на оптимизации логистических процессов и точечных сделках небольшого формата.

Ограничение банковского финансирования

На фоне возросших рыночных рисков существует вероятность того, что банки станут более избирательными в выборе проектов для инвестирования, отдавая предпочтение тем, которые обладают меньшим уровнем риска и большей предсказуемостью.

Прямая выдача кредитов может стать менее распространенной практикой, однако банки все равно будут рассматривать участие в проектах в формате долевого финансирования.

Продолжение выхода жилых девелоперов в сегмент

Активность жилых девелоперов на рынке складской недвижимости в Московском регионе будет стимулироваться ростом издержек, связанных с изменением вида разрешенного использования. Программа создания мест приложения труда будет поддерживать девелоперов жилого сектора продолжать анонсировать и реализовывать складские проекты в столице.

К концу 2024 г. совокупный портфель складских проектов на разных стадиях готовности, инициированных жилыми девелоперами, уже превысил 4 млн кв. м. Девелоперы осваивают как классический Big-Box-формат, так и Light Industrial. При этом внутри города они нередко анонсируют строительство как многоэтажных LI, так и промышленных технопарков.

Смещение в сторону реализации площадей в продажу

Переход от сдачи в аренду к продаже обусловлен возросшими инвестиционными рисками. Девелоперы все чаще предлагают строительство «под ключ» с последующей продажей.

Хотя покупатели и проявляют интерес к приобретению складских объектов, их финансовые возможности ограничены высокими ценами и труднодоступностью заемных средств.

Пересмотр подходов к структурированию BTS-контрактов

Прецедент, произошедший в конце 2024 г. с компанией «СберЛогистика» (потенциальный отказ от реализации ранее законтрактованных проектов built-to-suit), может повлиять на переоценку девелоперами рисков по

подобным договорам. Можно ожидать, что девелоперы станут более осмотрительными при принятии решений о заключении сделок, а также ужесточат требования к гарантиям по контрактам.

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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 20

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Название	н/д	н/д	н/д	Индустриальный парк "А Плюс Парк Колпино-2"	н/д	н/д
Цена, р.	1 300 000 000 Р	188 550 000 Р	495 000 000 Р	850 000 000 Р	1 348 200 000 Р	1 399 999 980 Р
Общая площадь, кв.м	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Цена за 1 кв.м, р.	80 079 Р	75 000 Р	82 500 Р	76 895 Р	99 000 Р	97 425 Р
Корректировки						
Площадь	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, проезд 2 и Бадяевский, 5к4с2	Ленинградская область, Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, Новогорелово поселок, ул. Промышленная, 11	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Поселковая ул., 12Б	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 38	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, ул. Ленина, 19	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, мкр. Красное Село, Кингисеппское ш., 50
Удаленность от КАД, км	5	3	2	13	3	12
Класс объекта	В	В	А	В	А	А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контактный телефон	+7 905 225-66-15	+7 911 001-79-31	+7 958 604-35-76	+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 909 693-80-25
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307579662/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309611042/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/rodazhe_sklad_klassa_a_6000_m_4650339402	https://spb.cian.ru/sale/commercial/262219754/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309430347/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309955250/

Источник: анализ СМWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, по имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам цена продажи находилась в диапазоне 75 000 – 99 000 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

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

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

ТАБЛИЦА 21

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом 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. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование		Наиболее эффективное использование 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		Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Складская недвижимость

- По результатам 2024 г. средневзвешенная ставка аренды для складов класса А и В в Санкт-Петербурге составляет 10 600 руб./кв.м/год и 8 525 руб./кв.м/год соответственно (без учета НДС и операционных расходов).
- Доля свободных качественных складских площадей оценивается на уровне 1,1%.
- В 2024 г. было введено порядка 781 тыс. кв. м новых складских площадей.
- За 2024 г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга составил 406 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

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

Обоснование применения сравнительного подхода или обоснование отказа от применения

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

Обоснование применения затратного подхода или обоснование отказа от применения

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

Вывод

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

5.2. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

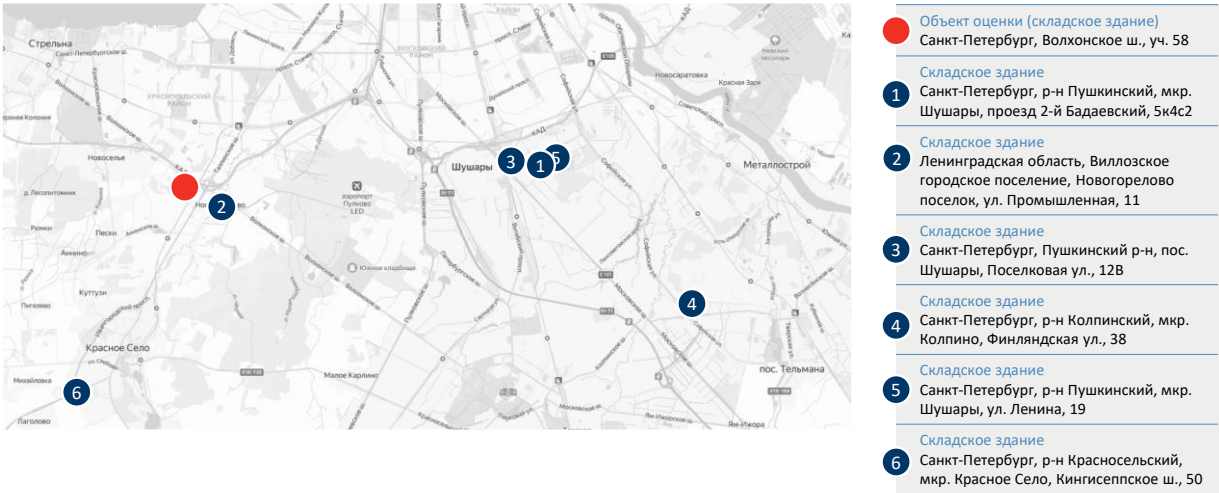
В таблице ниже приведена краткая информация по текущим предложениям, сопоставимым, по нашему мнению, с оцениваемым объектом, а далее представлена карта с местоположением указанных аналогов.

ТАБЛИЦА 22

Сравнительный Подход							
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	ИД	ИД	ИД	ИД	Индустриальный парк "А. Плеск Парк Колпино-2"	ИД	ИД
Цена, р.	-	1 300 000 000 Р	188 550 000 Р	495 000 000 Р	850 000 000 Р	1 348 200 000 Р	1 399 999 980 Р
Общая площадь, кв.м	109 801,6	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Цена за 1 кв.м, р.	-	80 079 Р	75 000 Р	82 500 Р	78 895 Р	99 000 Р	97 425 Р
Корректировки							
Площадь	109 801,6	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, проезд 2-й Бадаевский, 5к4с2	Ленинградская область, Новогореловское городское поселение, Новогореловское поселок, ул. Промышленная, 11	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Поселковая ул., 12В	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 38	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, ул. Ленина, 19	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, Кингисепское ш., 50
Удаленность от КАД, км	0,15	5	3	2	13	3	12
Класс объекта	А	В	В	А	В	А	А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контактный телефон	-	+7 905 225-06-15	+7 911 001-79-31	+7 858 604-35-70	+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 909 693-80-25
Источник	Клиент	https://spb.sian.ru/sale/commercial/307579062/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/309611042/	https://www.delo.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/rozdache_skldsk_klassa_v_6000_m_4950338402/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/262219754/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/309430347/	https://spb.sian.ru/sale/commercial/309955250/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь зданий / помещений

Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв.м и размером недвижимости. Маленькие объекты, как правило, реализуются по более высоким ценам за удельную единицу

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения из Справочника оценщика недвижимости - 2024⁷.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -14%, -26%, -21%, -17%, -15% и -15% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Аналоги 1, 2, 3 и 5 расположены в пределах 10 км от КАД, поэтому, в соответствии с данной градацией, данная корректировка в отношении цен этих объектов составила 0%. В свою очередь, Аналоги 4 и 6 расположены на удалении 13 км и 12 км от КАД соответственно, поэтому в отношении цен данных аналогов повышающая корректировка составила 10%.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 3, 5 и 6, как и Объект оценки, относятся к категории складской недвижимости и представляют собой складские здания класса А, поэтому в отношении цен продажи данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналоги 1, 2 и 4 представляют собой складские здания класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении цен продаж этих аналогов была применена повышающая корректировка в размере 25%⁸.

Состояние

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

Отделка

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

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 225. Функция зависимости: $y = 1,51 \cdot x^{-0,08}$

⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Лейфер. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Стр. 347
Отношение удельной цены складского объекта класса "А" к удельной цене складского объекта класса "В" – среднее значение составляет 1,25.

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 складской недвижимости была принята в размере -12%⁹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 23							
Сравнительный Подход							
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58							
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	н/д	н/д	н/д	н/д	Индустриальный парк "А Плекс Парк Колтаво-2"	н/д	н/д
Цена, р.		1 300 000 000 Р	188 550 000 Р	495 000 000 Р	850 000 000 Р	1 348 200 000 Р	1 396 999 980 Р
Общая площадь, кв.м	109 801,6	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Цена за 1 кв.м, р.		80 079 Р	75 000 Р	82 500 Р	76 955 Р	99 000 Р	97 425 Р
Корректировки							
Площадь	109 801,6	16 234	2 514	6 000	11 054	13 618	14 370
Корректировка, %	-	-14%	-20%	-21%	-17%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, р.	-	88 723 Р	55 442 Р	65 362 Р	63 993 Р	83 775 Р	82 798 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	Санкт-Петербург, р-н Пискаревский, мкр. Шушары, проезд 2-й Бадаевский, 5к4С2	Ленинградская область, Ломоносовский район, Вилповское городское поселение, Новоропольское поселок, ул. Промышленная, 11	Санкт-Петербург, Пискаревский р-н, пос. Шушары, Полюсовоул, 12Б	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колтаво, Финляндская ул., 38	Санкт-Петербург, р-н Пискаревский, мкр. Шушары, ул. Пискава, 19	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, Кингисеппское ш., 50
Удаленность от КАД, км	0,15	5	3	2	13	3	12
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	10%	0%	10%
Скорректированная стоимость, р.	-	88 723 Р	55 442 Р	65 362 Р	70 392 Р	83 775 Р	91 078 Р
Класс объекта	A	B	B	A	B	A	A
Корректировка, %	-	25%	25%	0%	25%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	85 904 Р	69 303 Р	65 362 Р	87 990 Р	83 775 Р	91 078 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	85 904 Р	69 303 Р	65 362 Р	87 990 Р	83 775 Р	91 078 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	85 904 Р	69 303 Р	65 362 Р	87 990 Р	83 775 Р	91 078 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	85 904 Р	69 303 Р	65 362 Р	87 990 Р	83 775 Р	91 078 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, р.	-	75 595 Р	60 987 Р	57 536 Р	77 432 Р	73 722 Р	80 148 Р
Контактный телефон		+7 905 225-06-15	+7 911 001-79-31	+7 958 094-35-70	+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 909 893-80-25
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/307579662/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309611042/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/podazhe_skidka_klassa_v_6000_m_4650339462	https://spb.cian.ru/sale/commercial/262219754/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309430347/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/309955250/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.		79 903 Р					
Рыночная стоимость (оценочно), р.		7 790 000 000 Р					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

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

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 7 790 000 000 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 помещений составляет 108 148,6 кв. м (включая 100 345,8 кв.м складских помещений и 7 781,6 кв.м офисных помещений и помещений КПП).

Также Объект оценки включает 140 машиномест для грузовиков и 41 машиноместо для легковых автомобилей на наземной прилегающей парковке (в соответствии с устоявшейся рыночной практикой для целей настоящего анализа прогноз арендных доходов в отношении машиномест осуществлялся с учетом арендных ставок в расчете за 1 м/м, а не за кв.м общей площади этих помещений).

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых складских помещений

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

ТАБЛИЦА 24

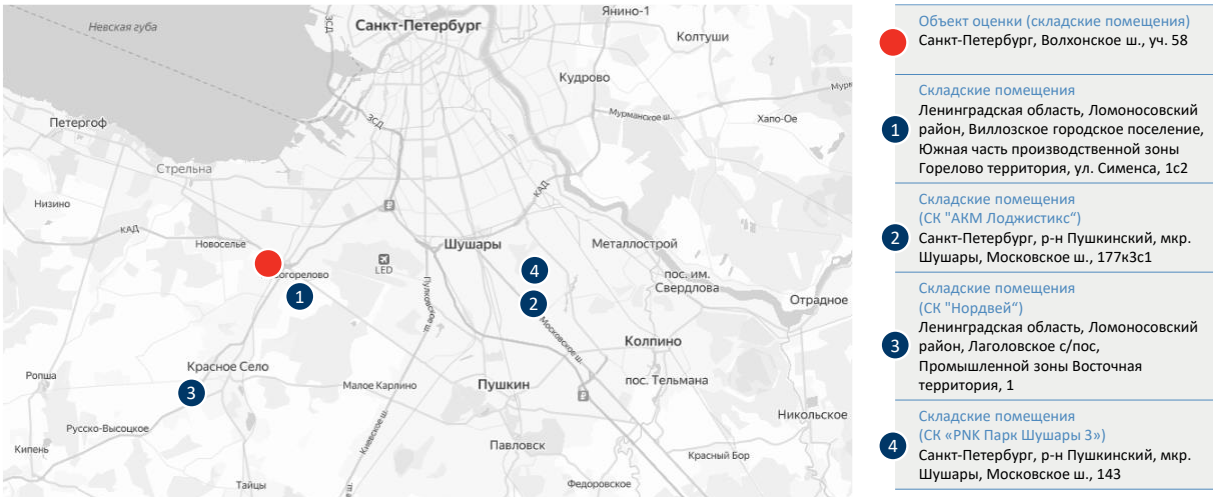
Анализ рыночной арендной ставки для складских помещений

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	н/д	н/д	СК "АКМ Лоджистикс"	СК "Нордвей"	СК «РНК Парк Шушары 3»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		10 000 Р	10 410 Р	10 800 Р	11 500 Р
Арендваемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	8 600	11 190	15 000	19 827
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	8 600	11 190	15 000	19 827
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, Южная часть производственной зоны Горелово территория, ул. Сименса, 1с2	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 177кЗс1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лагодовское с/пос, Промышленной зоны Восточная территория, 1	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 143
Удаленность от КАД, км	0,15	3	9	12	5
Класс объекта	A	A	A	A	A
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт		+7 985 284-40-29	+7 909 693-80-25	+7 905 219-07-41	+7 985 284-40-29
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/309481504/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/312919679/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/296103636/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311599713/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



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 складской недвижимости в Санкт-Петербурге была принята в размере -8%¹⁰.

Площадь зданий / помещений

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Таким образом, в соответствии с данной градацией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере 0%, 0%, 10% и 0% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, все использованные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к категории складской недвижимости и представляют собой складские помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась.

Состояние

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

Отделка

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

Эксплуатационные расходы

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

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

В данном случае поправка на размер эксплуатационных расходов определялась на основании данных NF Group. В качестве корректировки для Аналогов 1-5 была принята средняя годовая величина эксплуатационных расходов для складских помещений класса А в г. Санкт-Петербурге в размере 1 750 р. за 1 кв.м в год (без учета НДС)¹¹.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.
Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 25

Анализ рыночной арендной ставки для складских помещений

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Название	н/д	н/д	СК "АКМ Подлистик"	СК "Нордвей"	СК «РНК Парк Шушары 3»
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		10 000 Р	10 410 Р	10 800 Р	11 500 Р
Арендная площадь, кв.м	Блоки различной площади	8 600	11 190	15 000	19 827
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки					
Статус		Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, р.		9 200 Р	9 577 Р	9 936 Р	10 580 Р
Площадь	Блоки различной площади	8 600	11 190	15 000	19 827
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, р.		9 200 Р	9 577 Р	9 936 Р	10 580 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Ломоносовский район, Вилповское городское поселение, Южная часть производственной зоны Горюпово территория, ул. Сименса, 1с2	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 17/к3с1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лагодовское сл/ос, Промышленной зоны Восточная территория, 1	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 143
Удалённость от КАД, км	0,15	3	9	12	5
Статус		0%	0%	10%	0%
Корректировка, %	-	9 200 Р	9 577 Р	10 930 Р	10 580 Р
Класс объекта	A	A	A	A	A
Статус	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.		9 200 Р	9 577 Р	10 930 Р	10 580 Р
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	9 200 Р	9 577 Р	10 930 Р	10 580 Р
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Статус	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	9 200 Р	9 577 Р	10 930 Р	10 580 Р
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	-1 750 Р	-1 750 Р	-1 750 Р	-1 750 Р
Скорректированная стоимость, р.	-	7 450 Р	7 827 Р	9 180 Р	8 830 Р
Контакт		+7 985 284-40-29	+7 909 693-80-25	+7 905 219-07-41	+7 985 284-40-29
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/309481504/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/312919879/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/296103636/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/311599713/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р.	8 322 Р				
Арендная ставка (округленно), р./кв.м в год (без НДС и оп.расх.)	8 300 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих складских арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении складских помещений нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 8 300 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

¹¹ NF Group. Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 4 кв. 2024 г. Диапазон операционных платежей: 1 500 – 2 000 р./кв.м/год (без НДС).

В свою очередь, чистая рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений и помещений КПП (в оцениваемом складском комплексе) была определена нами на уровне соответствующей средневзвешенной фактической арендной ставки (для существующих арендаторов) в размере 10 700 р./кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов), а рыночные арендные ставки для машиномест для грузовиков и легковых машин на наземной парковке были определены на уровне 84 000 р./машиноместо в год и 42 000 р./машиноместо в год соответственно (также с учетом соответствующих фактических арендных ставок для Объекта оценки, без учета НДС).

Индексация рыночной ставки аренды

В рамках нашей оценки нами сделано допущение об изменении уровня рыночных арендных ставок в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции (в соответствии со среднесрочным прогнозом Банка России¹²), как представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 26

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	8,3%	6,45%	4,1%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки было арендовано 108 148,6 кв. м помещений (т.е. 100% арендопригодной площади оцениваемого здания). Помимо этого, арендаторы занимали все 181 машиномест на наземной парковке (для грузовых и легковых автомобилей). Таким образом, по состоянию на дату оценки в Объекте оценки отсутствовали вакантные помещения.

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами была учтена предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов в размере 700 р./кв.м в год (без учета НДС, налога на имущество, амортизации и коммунальных расходов).

Дополнительно в наших расчетах мы учли платежи по налогу на имущество (который в отношении оцениваемых зданий исчисляется в размере 2,2% от балансовой стоимости, которая составляет 6 020 995 069 р.¹³) и налогу за землю (в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 241 141 кв.м, которая составляет 347 476 416,26 р.).

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

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

¹² https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166590/comment_06112024.pdf

¹³ Среднегодовая балансовая стоимость за февраль-декабрь 2025 г.

дисконтирования используется для определения суммы, которую инвестор заплатил бы сегодня за право получения потока платежей в будущем.

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая на дату оценки составляла 4,52%¹⁴.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 4,02%¹⁵.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 3,00%.

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

¹⁴ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10> (на 13.02.2025 г.)

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

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

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

r_f - безрисковая ставка,

T - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев. На основании этого премия за ликвидность для Объекта оценки составляет 2,19%.

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

ТАБЛИЦА 27

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,52%
Премия за страновой риск	4,02%
Премия за инвестирование	3,00%
Премия за риск управления	2,75%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,19%
Ставка дисконтирования (округленно):	16,50%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для складов класса А в Санкт-Петербурге
IBC Real Estate (обзор за 4 кв. 2024 г.)	11,25 - 13,00%
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2024 г.)	11,50 - 13,50%

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers

Как видно из представленных выше данных, значение ставки капитализации для сегмента складской недвижимости ставка находится в диапазоне 11,25% - 13,50%.

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

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 7 760 000 000 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	7 790 000 000 р.
Доходный подход	7 760 000 000 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 7 775 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 70 810 р. за кв. м общей площади и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 28.02.2025 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

7 775 000 000 руб.

(Семь миллиардов семьсот семьдесят пять миллионов) рублей

или

70 810 руб. / кв. м общей площади

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

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

8. ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЗДАНИЯ КОТЕЛЬНОЙ

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

Для этих целей нами была рассчитана стоимость анализируемого земельного участка площадью 241 141 кв.м посредством применения сравнительного подхода.

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 29

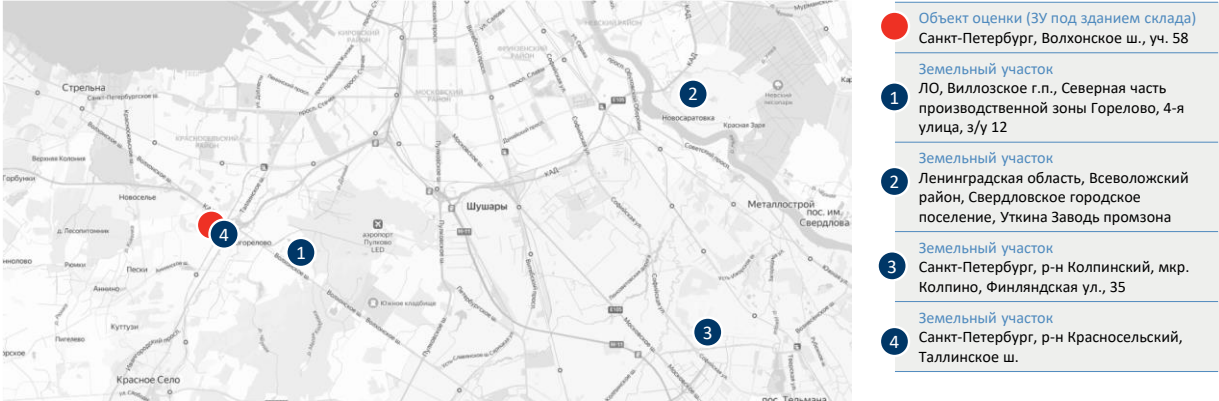
Анализ справедливой стоимости земельного участка

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Цена, р.	-	909 000 000 Р	410 400 000 Р	300 000 000 Р	330 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	241 141	202 000	57 000	60 000	66 000
Цена за 1 кв.м	-	4 500 Р	7 200 Р	5 000 Р	5 000 Р
Корректировки					
Общая площадь, кв.м	241 141,0	202 000,0	57 000,0	60 000,0	66 000,0
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Виллозское г.п., Северная часть производственной зоны Горелово, 4-я улица, з/у 12	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Уткина Заводь промзона	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 35	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, ш. Таллинское
Удалённость от КАД, км	0,15	3	5	10	1
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Категория земель	Земли населённых пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не с/х назначения
ВРИ	склады	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 911 733-96-83
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/295808512/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/303261883/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/303262889/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302394783/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ



Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Площадь или размер сделки

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию зависимости удельной цены от площади земельного участка¹⁶.

¹⁶ СРК-2024, стр. 46. Функция зависимости: $y = 2635,85 \cdot x^{-0,25}$

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 4 были применены корректировки в размере -4%, -30%, -29% и -28% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

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

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

Ввиду того, что Аналоги 1, 2 и 4, как и Объект оценки, расположены в пределах 10 км от КАД, корректировка на местоположение для этих аналогов составила 0%. В свою очередь, Аналог 3 расположен на расстоянии 10 км от КАД, в связи с чем к цене данного аналога была применена повышающая корректировка в размере 10% (размер данной корректировки был определен с учетом мнения специалистов отдела складской недвижимости компании Commonwealth Partnership).

Подъезд

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

Вид разрешённого использования и категория земель

На основе имеющейся у нас информации, все объекты-аналоги, как и анализируемый земельный участок, относятся к категории земель населенных пунктов либо земель промышленности и имеют производственно-складское назначение. Следовательно, для целей настоящего анализа данная корректировка не применялась.

Коммуникации

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

Имущественные права

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

Статус аналога (поправка на торг)

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

В данном случае поправка на торг определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торг для цен продаж в отношении земельных участков в Санкт-Петербурге была принята в размере -11%¹⁷.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.
На основании нашего анализа имеющихся аналогов, мы пришли к выводу, что больше никакие другие корректировки не потребовались.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 30
Анализ справедливой стоимости земельного участка
Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Фотография					
Цена, р.	-	909 000 000 Р	410 400 000 Р	300 000 000 Р	330 000 000 Р
Общая площадь, кв.м	241 141	202 000	57 000	60 000	66 000
Цена за 1 кв.м	-	4 500 Р	7 200 Р	5 000 Р	5 000 Р
Корректировки					
Общая площадь, кв.м	241 141,0	202 000,0	57 000,0	60 000,0	66 000,0
Корректировка, %	-	-4%	-30%	-29%	-28%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 531 Р	3 616 Р
Адрес	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58	ЛО, Вилповское г.п., Северная часть производственной зоны Горелово, 4-я улица, з/у 12	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Уткина Заводь промзона	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская ул., 35	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, ш. Таллинское
Удаленность от КАД, км	0,15	3	5	10	1
Корректировка, %	-	0%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 884 Р	3 616 Р
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 884 Р	3 616 Р
Категория земель	Земли населенных пунктов	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
ВРИ	склады	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение	производственно-складское назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 884 Р	3 616 Р
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 884 Р	3 616 Р
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	4 305 Р	5 020 Р	3 884 Р	3 616 Р
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	3 832 Р	4 468 Р	3 457 Р	3 219 Р
Контакт		+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 981 969-11-45	+7 911 733-96-83
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/295808512/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/303261883/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/303262889/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/302394783/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	3 744 Р				
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	902 800 000 Р				

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка общей площадью 241 141 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 902 800 000 р. (округленно).

Дополнительно, в соответствии с заданием, полученным от клиента, и с учетом специального допущения, стоимости котельной (с техническими помещениями), КПП № 1 и КПП № 2 будут выделены из рассчитанной

¹⁷ СРК-2024, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 112

совокупной стоимости складского комплекса с учётом соответствующих фактических балансовых стоимостей на дату оценки, которые составили 85 000 000 р., 14 203 710 р. и 9 620 610 р. (в отношении зданий котельной, КПП № 1 и КПП № 2 соответственно).

В свою очередь, справедливые стоимости складских корпусов были рассчитаны пропорционально их площадям – на основе совокупной стоимости оцениваемого складского комплекса за вычетом стоимости земли и стоимостей зданий котельной, КПП № 1 и КПП № 2.

Распределение стоимости оцениваемого складского комплекса представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 31

№	Объект	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	Здание склада № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 1	78:40:0008603:3352	68 982,6	4 294 352 830
2	Здание склада № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5	78:40:0008603:3355	19 828,9	1 234 402 480
3	Здание склада № 3	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3377	19 832,4	1 234 620 370
4	КПП № 2	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4	78:40:0008603:3353	102,1	9 620 610
5	КПП № 1	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 3	78:40:0008603:3351	188,2	14 203 710
6	Котельная с техническими помещениями	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 2	78:40:0008603:3354	867,4	85 000 000
7	Земельный участок под складским комплексом	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, участок 58	78:40:0008603:3123	241 141,0	902 800 000
Итого:					7 775 000 000

Источник: анализ CMWP

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

Законы и нормативные акты, применяемые при оценке

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

Методические материалы

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

Аналоги к таблице предложений по аренде складских помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/309481504/>

Сдается склад (А)

Ленинградская область, Ленобласть, район Волховское городское поселение, Южная часть производственной зоны Парового территориального комплекса, ул. Сиверса, 122, на карте

В Мокшаново, 14, 10-й этаж, 17 км от КАД, В Пушкинском шоссе, 12 км от КАД

8 600 000 R/мес.

Связаться по телефону: 7 985 284-40-29

Площадь: 8 600 м², Высота: 11 м, Грузоподъемность: 12 000 кг в год

НДС включен: 1 432 334 R

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Агентство недвижимости: Ресурс

Агент: Анна Румянова

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/312919879/>

Сдается склад (А)

Санкт-Петербург и Ленинградская область, Волховское городское поселение, ул. Сиверса, 122, на карте

В Мокшаново, 14, 10-й этаж, 17 км от КАД, В Пушкинском шоссе, 12 км от КАД

4 719 793 - 11 648 790 R/мес.

Связаться по телефону: 7 909 693-80-25

Площадь: 2 560 - 11 190 м², Высота: 11 м, Грузоподъемность: 12 000 кг в год

НДС включен: 2 942 452 R

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Агентство недвижимости: Ресурс

Агент: Наталья Давыдова

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/296103636/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website. The title is "Сдается склад, 3 100 – 15 000 м² в складе «на территории промышленной зоны Восточная, 1»". The location is "Ленинградская область, Гатчинский район, Лаговское ст/пос. Промышленная зона Восточная территория, 1 кв.кв.". The listing includes a large photo of a blue and white warehouse building. To the right, there is a sidebar with contact information: "3 255 000 – 13 500 000 Р/мес.", a phone number "+7 905 219-07-41", and a button "Написать". Below the main photo, there are smaller photos and a section titled "Отчет о привлекательности объекта". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/311599713/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.RU website. The title is "Сдается склад (А) в логистическом комплексе «на Московском шоссе, 143»". The location is "Санкт-Петербург и Ленинградская область, Московское ш., 143 кв.кв.". The listing includes a large photo of a modern warehouse building. To the right, there is a sidebar with contact information: "22 801 050 Р/мес.", a phone number "+7 985 284-40-29", and a button "Написать". Below the main photo, there are smaller photos and a section titled "Отчет о привлекательности объекта". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

Аналоги к таблице предложений по продаже складских помещений

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/307579662/>

Продается склад (А)
в складе «на 2-м Бадаевском проезде, 3к1»

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, пер. Шушары, проезд 2-й Бадаевский, 3к1/2 На карте
А/ Московское, М-37 шоссе 2 км от МКАД А/ Пулковское шоссе 10 км от МКАД
Получено 10 мин Шушары 10 мин

1 560 000 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 1 513 200 000

Цена за метр 96 079 м
НДС включено 260 000 000 м

+7 905 225-66-15
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИПГ Estate
Документы проверены

76 079 м
Объекты в работе
118

ИНТЕРИЕР
Маргарита Чугаева

7 фото

Площадь 16 234 м²
Этаж 1 из 1
Помещение Складское

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

Что входит в отчет

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

Скачать отчет у партнера Просмотреть пример отчета

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/309611042/>

Продается склад, 2 514 м²

Ленинградская область, Пушкинский район, Волховское городское поселение, Новопокровское поселок, ул. Промышленная, 13 На карте
А/ Московское, М-37 шоссе 24 км от МКАД А/ Пулковское шоссе 18 км от МКАД

188 550 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 179 000 000

Цена за метр 75 000 м
НДС

+7 911 001-79-31
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР НЕДВИЖИМОСТЬ
Документы проверены

75 000 м
Объекты в работе

ИНТЕРИЕР
Кирпичная Светлана Сергеевна

9 фото

Площадь 2 514 м²
Этаж 1 из 1
Помещение Складское

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

Что входит в отчет

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

Скачать отчет у партнера Просмотреть пример отчета

Аналог 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklad_klassa_a_6000_m_4650339402

Продажа склад класса А, 6000 м²

99 000 Р за м²

8 958 604-35-76

Управление компанией Top Group Кошмаров

Надежный партнер Проверить статистику

Подписаться на новости

Комментарии: 0

О помещении

Общая площадь: 6000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 10 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Самые аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все школы и детские сады

Купить объект от 200 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/262219754/>

Продается склад (В) в офисно-производственном комплексе «на ул. Финляндская, 38»

850 000 000 Р

Свяжитесь со специалистом

Прислать свою цену

Например, 824 500 000

Цена за м²: 78 874 Р

Матрица: НДС не вносится

+7 981 969-11-45

Написать

Ваше сообщение не опубликовано

Бригитта Рич-Сент-Петербург

Директор по продажам

7 лет

Оценки в работе: 123

Складской комплекс А Плюс Парк Колпино-2

Санкт-Петербург

11 054 м²

Этаж: 1 из 3

Всего помещений: 93 м.

Отчет о привлекательности объекта

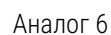
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

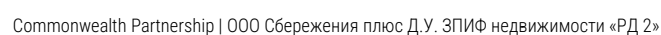
- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

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

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/309430347/>



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/309955250/>



Аналоги к таблице предложений по продаже земельных участков

Аналог 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The title is "Продается коммерческая земля, 2 га" (Commercial land for sale, 2 ha). The location is "Ленинградская область, Ленобласть, Волховский район, Волховское городское поселение, Северная часть производственной зоны Парголово, территория № 10" (Leningrad region, Leningrad Oblast, Volkhovskiy district, Volkhovskoye urban settlement, Northern part of the industrial zone of Parголово, territory No. 10). The plot area is 2 ha, with a cadastral number of 50/07/008/2018/001/001/001/001. The price is 90,000,000 RUB. The listing includes a map, a photo of the plot, and contact information for the agent, Bright Rich St. Petersburg. The agent is a member of the Real Estate Agency of the Russian Federation and has 7 years of experience. The listing is dated 06.02.2023.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/303261883/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The title is "Продается коммерческая земля, 5,7 га" (Commercial land for sale, 5.7 ha). The location is "Ленинградская область, Волховский район, Савидловское городское поселение, Утиная Запада территория № 10" (Leningrad region, Leningrad Oblast, Volkhovskiy district, Savidlovskoye urban settlement, Utiynaya Zapada territory No. 10). The plot area is 5.7 ha, with a cadastral number of 50/07/008/2018/001/001/001/001. The price is 410,400,000 RUB. The listing includes a map, a photo of the plot, and contact information for the agent, Bright Rich St. Petersburg. The agent is a member of the Real Estate Agency of the Russian Federation and has 7 years of experience. The listing is dated 08.02.2023.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/302362889/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The title is "Продается коммерческая земля, 6 га" (Commercial land for sale, 6 ha). The location is Saint Petersburg, Kolomoisky district, Kolomoisky street, 35. The plot area is 6 hectares. The listing includes a map, a photo of the plot, and a contact number +7 981 969-11-45. The price is 330,000,000 RUB. The listing is from the company "Bright Rich St. Petersburg".

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/302394783/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The title is "Продается коммерческая земля, 660 сот." (Commercial land for sale, 660 sq.m). The location is Saint Petersburg, Tselinskoye district, Tselinskoye street, 1. The plot area is 660 square meters. The listing includes a map, a photo of the plot, and a contact number +7 911 733-96-83. The price is 330,000,000 RUB. The listing is from the company "Петербургская Недвижимость - Коммерческие помещения".

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000292 *

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



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@cmwr.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»
Федеральное государственное учреждение
От Страховщика:

Иск. Надирова Н.Г., тел: 27545



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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58 Складской комплекс ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»		
РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	28.02.2025	
Дата начала построения денежных потоков	01.03.2025	
Рыночная стоимость (округлённо)	7 760 000 000 Р семь миллиардов семьсот шестьдесят миллионов	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	71 753 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	7 755 979 024 Р	
Стоимость реверсии	9 938 880 277 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	91 900 Р	
NOI 1-го года	794 680 963 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	771 689 447 Р	
ERV 1-го года	929 791 220 Р	
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	10,24%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,94%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	11,98%	
GLA	108 148,60 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Безрисковая ставка дисконтирования	4,52%	
Премия за страновой риск	4,02%	
Премия за инвестирование	3,00%	
Премия за управление	2,75%	
Срок экспозиции, мес.	6	
Риск ликвидности	2,19%	
Ставка дисконтирования	16,50%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	11,25%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ	
Офис	10 700 Р	16,50%
Склад	8 300 Р	16,50%
КПП	10 700 Р	16,50%
Парковка (легковая)	42 000 Р	16,50%
Парковка (грузовая)	84 000 Р	16,50%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНД	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	28.02.2026	6,45%
Рост, год 2	28.02.2027	4,10%
Рост, год 3	28.02.2028	4,00%
Рост, год 4	28.02.2029	4,00%
Рост, год 5	28.02.2030	4,00%
Рост, год 6	28.02.2031	4,00%
Рост, год 7	28.02.2032	4,00%
Рост, год 8	28.02.2033	4,00%
Рост, год 9	28.02.2034	4,00%
Рост, год 10	28.02.2035	4,00%
ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2024	8,30%
Рост, год 1	2025	6,45%
Рост, год 2	2026	4,10%
Рост, год 3	2027	4,00%
Рост, год 4	2028	4,00%
Рост, год 5	2029	4,00%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Балансовая стоимость	6 020 995 069 Р	
Кадастровая стоимость ЗУ	347 476 416 Р	
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%	
Кадастровая стоимость строения		
2023 и далее - ставка налога на имущество	1,5%	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	794 680 963 Р	10,24%
2-й год	857 035 655 Р	11,04%
3-й год	919 712 145 Р	11,85%
4-й год	979 981 773 Р	12,63%
5-й год	1 047 041 122 Р	13,49%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасады зданий склада № 1 и № 3



Фасад здания склада № 2



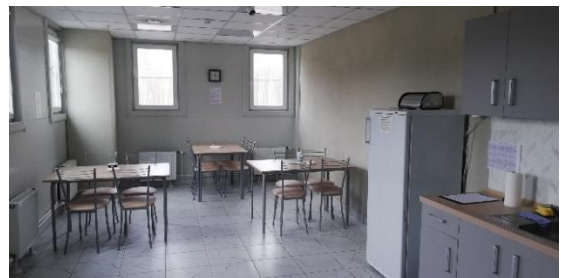
Складские помещения



Складские помещения



Административные помещения



Столовая



Технические помещения



Наземная парковка



Котельная



Территория складского комплекса

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений;
- поэтажные планы с экспликациями в отношении здания склада № 2, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 58;
- Бюджет эксплуатационных расходов;
- Перечень арендаторов.

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

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

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

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

Раздел 1 Лист 1

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 13			
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098609			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3351	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3351-78/011/2025-8 29.01.2025 09:39:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.01.2025 09:39:01	
	номер государственной регистрации:	78:40:0008603:3351-78/011/2025-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

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

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

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 39
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25090212			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3352	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3352-78/011/2025-12 29.01.2025 09:39:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.01.2025 09:39:01
	номер государственной регистрации:		78:40:0008603:3352-78/011/2025-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 29.01.2025, поступившего на рассмотрение 29.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106186			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3353		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.01.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 4		
Площадь:	102.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской комплекс. Здание КПП №2		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2023		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2937746.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B84597F1E2579BFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 полное наименование должности инициалы, фамилия			

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

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64997F1E25798E7B50	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

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

Раздел 1 Лист 1

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



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

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25106488			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3354	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3354-78/011/2025-7 29.01.2025 09:39:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.01.2025 09:39:01	
	номер государственной регистрации:	78:40:0008603:3354-78/011/2025-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEF80
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25089269			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3355		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 5		
Площадь:	19828.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской комплекс. Здание склада №1. 2 этап строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2024		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	966777828.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 полное наименование должности инициалы, фамилия			

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579E2B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25089269			
Кадастровый номер:		78:40:0008603:3355	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:40:0008603:3355-78/011/2025-11 29.01.2025 09:39:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.01.2025 09:39:01	
	номер государственной регистрации:	78:40:0008603:3355-78/011/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.01.2025 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РД 2", ИНН: 7722270922	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508, выдан 05.07.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-1, выдан 19.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-2, выдан 02.11.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход 2", № 4508-3, выдан 13.12.2021	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C181A023B64997F1E2579B6F850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25098084			
Кадастровый номер:	78:40:0008603:3377		
Номер кадастрового квартала:	78:40:0008603		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, Волхонское шоссе, дом 108, строение 6		
Площадь:	19832.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складской комплекс. Здание склада №3. 3 этап строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Иное		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2024		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	835839633.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0008603:3123		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64997f1e25798e3f850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	инициалы, фамилия	

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

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
			ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850		
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
			РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

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

valuation.cmwp.ru