

ОТЧЕТ №20210601-КВ/7 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

исполнитель
ООО «Комонвелс»

ДАТА ОЦЕНКИ
31.03.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
17.05.2024

17.05.2024

Директору по инвестициям

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

г-ну Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей!

В соответствии с Заданием № 7 от 11.04.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, № 20210601-КВ от 01.06.2021 г., заключенным между ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2» и ООО «Комонвелс», мы подготовили отчет об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.

Оцениваемый объект недвижимости – бизнес-центр класса А «Примиум» общей площадью 18 379 кв.м и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15 общей площадью 3 500 кв.м. По состоянию на дату оценки Объект оценки принадлежит ООО «ПРИМИУМ» на праве собственности. Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют по состоянию на дату оценки. Оцениваемое право – право собственности.

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

Оценка выполнена по состоянию на 31.03.2024 г. в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 № 217н», иными Международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

На основании информации, приведенной в данном Отчете, мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений по состоянию на 31.03.2024 г. она составляет (округленно, без НДС):

1 655 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов рублей

Распределение стоимости оцениваемого объекта представлено в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 1

№	Адрес	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	нежилое здание	78:34:0414605:3040	18 379	1 560 800 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	94 200 000
Итого:					1 655 000 000

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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений. Настоящий Отчет предназначен для использования Заказчиком для целей, указанных в настоящем Отчете.

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

С уважением,



Константин Лебедев
Партнер,
Руководитель Департамента оценки и
консалтинга

Konstantin.Lebedev@cmwp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.2.1. Перечень объектов оценки (Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 7 от 11.04.2024 г.)	16
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
1.4. Применяемые стандарты оценки	18
1.5. Сертификат качества.....	19
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
1.7. Неопределенность.....	24
1.8. Основные понятия и определения	24
2. Описание объекта.....	26
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки на праве собственности..	26
2.3. Местоположение	26
2.4. Характеристики	29
2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	30
2.4.2. Имущественные права на объект оценки.....	32
2.4.3. Площади	33
2.4.4. Арендаторы.....	33
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	36
4.1.1. Макроэкономика	36
4.1.2. Рынки капитала.....	37
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	38
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга	39
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 ...	42
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	43
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	46
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	47
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	47
5.1.1. Методология оценки	47
5.1.2. Проведение процедуры согласования.....	47
5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки	48
5.2. Сравнительный подход.....	48

5.3. Доходный подход.....	52
5.4. Затратный подход.....	62
6. Согласование результатов оценки	63
7. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	64
8. Выделение стоимости земельного участка.....	65
Приложение 1. Список источников, использованной в отчете информации	71
Приложение 2. Копии документов оценщика	83
Приложение 3. Финансовая модель.....	87
Приложение 4. Фотографии объекта.....	89
Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	90

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

a. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Задание № 7 от 11.04.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №20210601-KB от 01.06.2021 г.

b. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

ТАБЛИЦА 2

Объект оценки:	Объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 18 379кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 500 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А.
Местоположение объекта:	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник (по состоянию на дату оценки):	ООО «ПРИМИУМ»

Источник: Commonwealth Partnership, Задание на оценку № 7 от 11.04.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-KB от 01.06.2021 г

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

ТАБЛИЦА 3

Затратный подход, руб.:	Не применялся
Доходный подход, руб.:	1 500 000 000 руб.
Сравнительный подход, руб.:	1 810 000 000 руб.

Источник: Commonwealth Partnership

d. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, приведенной в данном Отчете №20210601-KB/7, дата составления 17.05.2024 г., мы пришли к заключению о справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 31.03.2024 г. она составляет:

1 655 000 000 руб.

Один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов рублей
или

90 048 руб. / кв. м общей площади

e. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни заказчик, ни трети 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	<p>Объекты недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 78:34:0414605:3040, многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения, общей площадью 18 379 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А и относящийся к нему земельный участок с кадастровым номером 78:34:0414605:15.</p> <p>Полный перечень объектов недвижимости представлен в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку.</p> <p>Правообладатель: ООО «ПРИМИУМ».</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта недвижимости в состав активов фонда
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 31.03.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	31.03.2024 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые «Оценщики»):
	<p>Оценщик: Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № 6/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 000730 от 22.08.2007 г.</p>

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» №433-068497/23 от 31 мая 2023 г., срок действия договора с 01.07.2023 по 30.06.2024 г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 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.

	<ul style="list-style-type: none">- 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	<p>При оказании услуг Исполнитель использует материалы, информацию и копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.</p> <p>В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте, Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Имущественные права Заказчика на Объект оценки – отсутствуют.</p> <p>Оцениваемое право – право собственности.</p>
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	См. Приложение № 1.1 к Заданию на оценку.
Адресат Финального Отчета	Заказчик
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	На дату заключения договора такая необходимость не выявлена.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость будет представлена в виде числа в рублях.
Специальные Допущения	Отсутствуют
Иные Существенные Допущения	<ul style="list-style-type: none">В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении Объекта оценки правоустанавливающие документы были в процессе оформления/переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;Каждый Объект оценивается отдельно; в случае оценки портфеля Объектов, предполагается, что Объекты будут экспонироваться по очереди и не будут предложены на рынке одновременноОт 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 оказывать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Объект оценки построен с использованием материалов хорошего качества и профессионалов первого класса;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное

общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.

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

- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Для недавно завершенного девелоперского проекта по объекту недвижимости, Исполнитель не принимает во внимание любые удержания или неоплаченные расходы по девелопменту проекта. Для проектов, находящихся на стадии девелопмента, Исполнитель учитывает 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)"

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

На дату заключения договора не выявлены.

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

Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки

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

Валюта результатов оценки

Российский Рубль

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 № 7 от 11.04.2024 г.)

ТАБЛИЦА 5

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

Источник: Приложение № 1.1 к Заданию на оценку № 7 от 11.04.2024 г. договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 20210601-КВ от 01.06.2021 г.

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

a. Сведения о Заказчике

ТАБЛИЦА 6

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс, имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД 2»
---------------	---

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

b. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

ТАБЛИЦА 7

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Лебедев Константин Алексеевич
Место работы, должность:	ООО «Комонвелс», партнер, руководитель отдела оценки, трудовой договор б/н. от 01 января 2010 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Русское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманnyй 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» №433-068497/23 от 31 мая 2023 г., срок действия договора с 01.07.2023 по 30.06.2024 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 №021065-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр"
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Почтовый адрес:	125009, Россия, г. Москва, Тверской бульвар, 26
Адрес электронной почты оценщика:	Konstantin.Lebedev@cmwp.ru
Местонахождение оценщика:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85

Источник: Commonwealth Partnership

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

ТАБЛИЦА 8

Компания оценщик:	ООО «Комонвелс»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125009, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, д. 26, помещ. I, ком. 85
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cmwp.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	АО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/20556/23 действует с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования составляет 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей.

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

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

1.4. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

1.5. Сертификат качества

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

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

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

Настоящий Отчет основан на следующих допущениях ограничивается нижеследующими условиями:

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

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

- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если на соответствующую дату оценки в отношении объекта анализа правоустанавливающие документы были в процессе оформления/ переоформления, было сделано допущение, что все необходимые документы будут оформлены/ переоформлены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказывать 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 соответствуют всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- Любые планы, предоставляемые Заказчиком Исполнителю и указывающие участок объекта недвижимости, служат только для идентификации объекта. Исполнитель полагается на результаты осмотра и на информацию, которую предоставил Заказчик, для определения размеров объекта оценки, однако Заказчик не должен полагаться на планы Исполнителя для определения границ.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.7. Неопределенность

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

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Недавние события в России, связанные с геополитической обстановкой, валютными колебаниями, а также сокращением финансирования, вследствие введенных санкций, привели к аномальной волатильности российской экономики с непредсказуемыми последствиями в отношении рынка коммерческой недвижимости. Мы провели оценку объекта, основываясь на имеющейся у нас рыночной информации по состоянию на дату оценки, несмотря на сократившийся объем сделок в 2022-2023 г. Мы стремились максимально отразить текущие настроения участников рынка, несмотря на существующие различия во взглядах: одни придерживаются пессимистичной точки зрения, тогда как другие предполагают, что в среднесрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости не будет испытывать негативного влияния. В отсутствие доказательств обратного, мы провели оценку предполагая, что деловая активность на рынке коммерческой недвижимости сохранится, но тем не менее, по мере необходимости и в зависимости от целей оценки, мы рекомендуем регулярно пересматривать текущую оценку объекта.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА

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

КОММЕНТАРИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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

1.8. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 9

Полное и (случае, если имеется) сокращенное наименование	ООО «ПРИМИУМ»
ОГРН:	1077847208075
Источник: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении оцениваемых помещений	

2.3. Местоположение

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

Приморский район расположен на северо-западе Санкт-Петербурга и является одним из крупнейших районов города. Численность его населения составляет 699 243 человек¹, площадь — 109,87 кв.км.

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

¹ По состоянию на 2023 г.

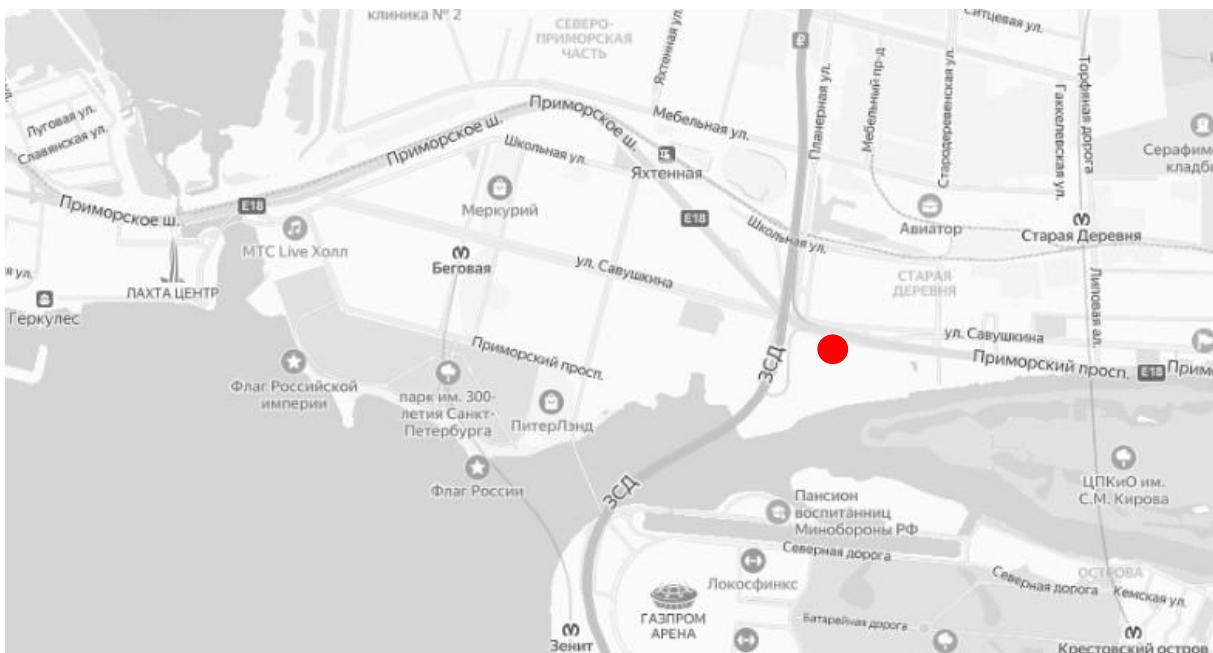
Отчет № 20210601-КВ/7 об оценке справедливой стоимости

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



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

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



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

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

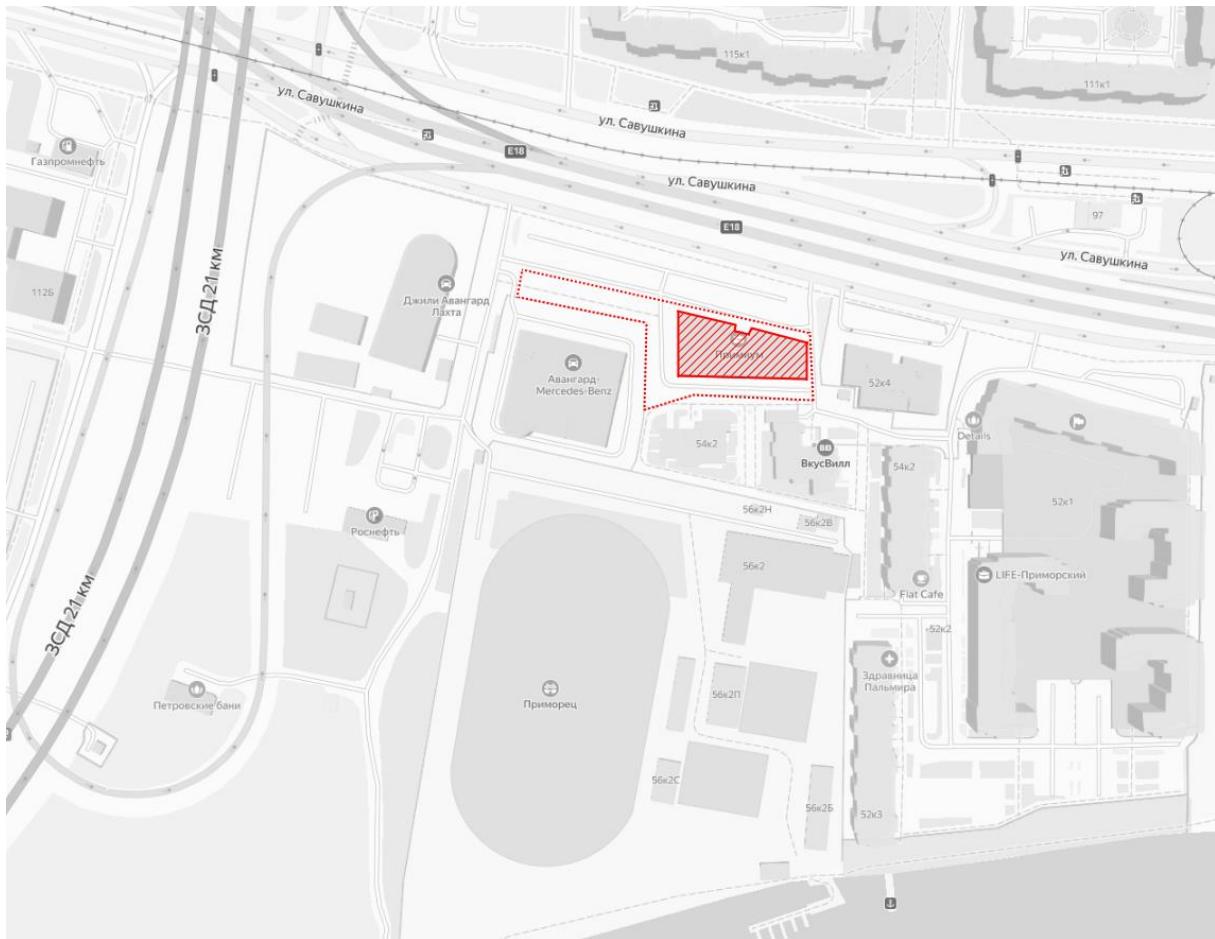
В 2 км к западу и 2 км к северо-востоку от Объекта находятся соответственно станции метро «Беговая» (Невско-Василеостровской линии) и «Старая Деревня» (Фрунзенско-Приморской линии Петербургского метрополитена), что обеспечивает доступ до Объекта от метро пешком.

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

ВИДИМОСТЬ

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

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



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

Ближайшее окружение Объекта представлено:

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

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

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

ВЫВОДЫ

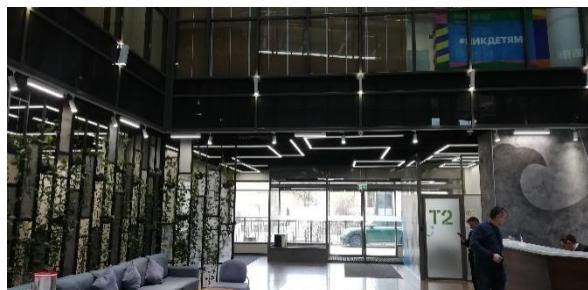
- Ближайшим окружением оцениваемого объекта являются жилая застройка, а также объекты торгового назначения и социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений.
- Высокая интенсивность транспортных потоков по Приморскому проспекту (в непосредственной близости от объекта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

2.4. Характеристики

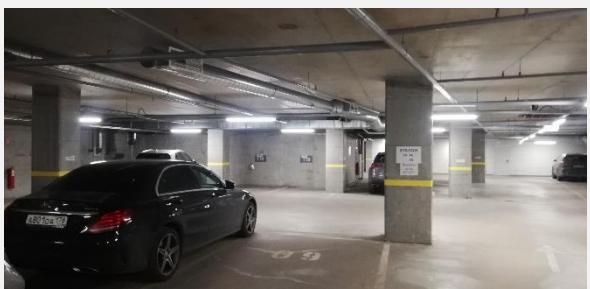
ТАБЛИЦА 10



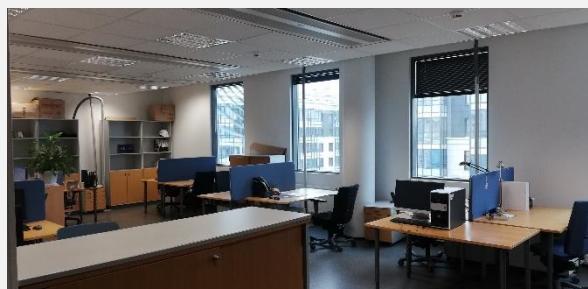
Фасад БЦ «Примиум»



Лобби здания (на 1 этаже)



Подземная парковка



Офисные помещения

Источник: инспекция Commonwealth Partnership

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

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

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

2.4.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ТАБЛИЦА 11

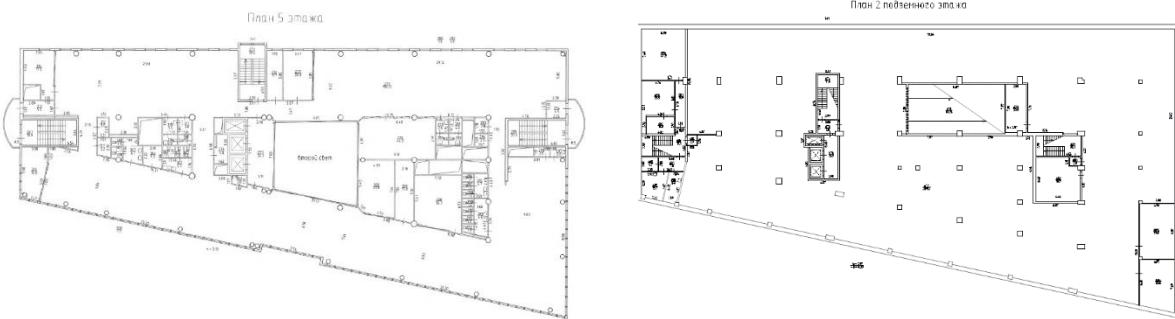
Кадастровый номер здания	78:34:0414605:3040
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Назначение (тип)	Нежилое
Функциональное назначение по паспорту БТИ	Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения
Текущее использование	Офисные помещения (в надземной части здания) и парковочные места (в подземной части здания)
Правообладатель	ООО «ПРИМИУМ»
Вид права	Собственность
Данные о регистрации права собственности	Указаны в Выписке ЕГРН № КУВИ-001/2023-116013947 от 24.05.2023 г.
Общая площадь оцениваемого здания	18 379 кв. м (включая подземную часть)
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком
Пятно застройки здания	Информация не предоставлена Заказчиком
Год ввода в эксплуатацию	2008 г.
Этажность	9 надземных этажей и 2 подземных этажа
Высота потолков	2,87 м – 4,02 м
Строительный объем здания	69 266 куб. м
Материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолит ж/б
Стены	Монолит ж/б
Перекрытия междуэтажные	Монолит ж/б
Крыша	Мягкая рулонная
Полы	Бетон
Проемы оконные	Витражное остекление из стекла зеленоватого цвета
Проемы дверные	Заводского изготовления
Отделка	В офисной части: подвесной потолок, линолеум, керамическая плитка, ламинат, ковролин, покраска стен
Состояние помещений	Хорошее

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

Источник: документы БТИ, информация Заказчика, результаты инспекции

ТИПОВЫЕ ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

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



Источник: планы БТИ, предоставленные Заказчиком

2.4.2. Имущественные права на объект оценки

ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-116013947 от 24.05.2023 г., оцениваемое здание по состоянию на дату оценки принадлежит ООО «Примиум» на праве собственности (запись в реестре № 78-78-01/0741/2008-278 от 27.01.2009 г.).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № 78/001/002/2019-53525 от 25.04.2019 г., оцениваемое здание по состоянию на дату оценки принадлежит ООО «Примиум» на праве собственности (запись в реестре № 78-78-01/0168/2010-213 от 14.04.2010 г.).

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

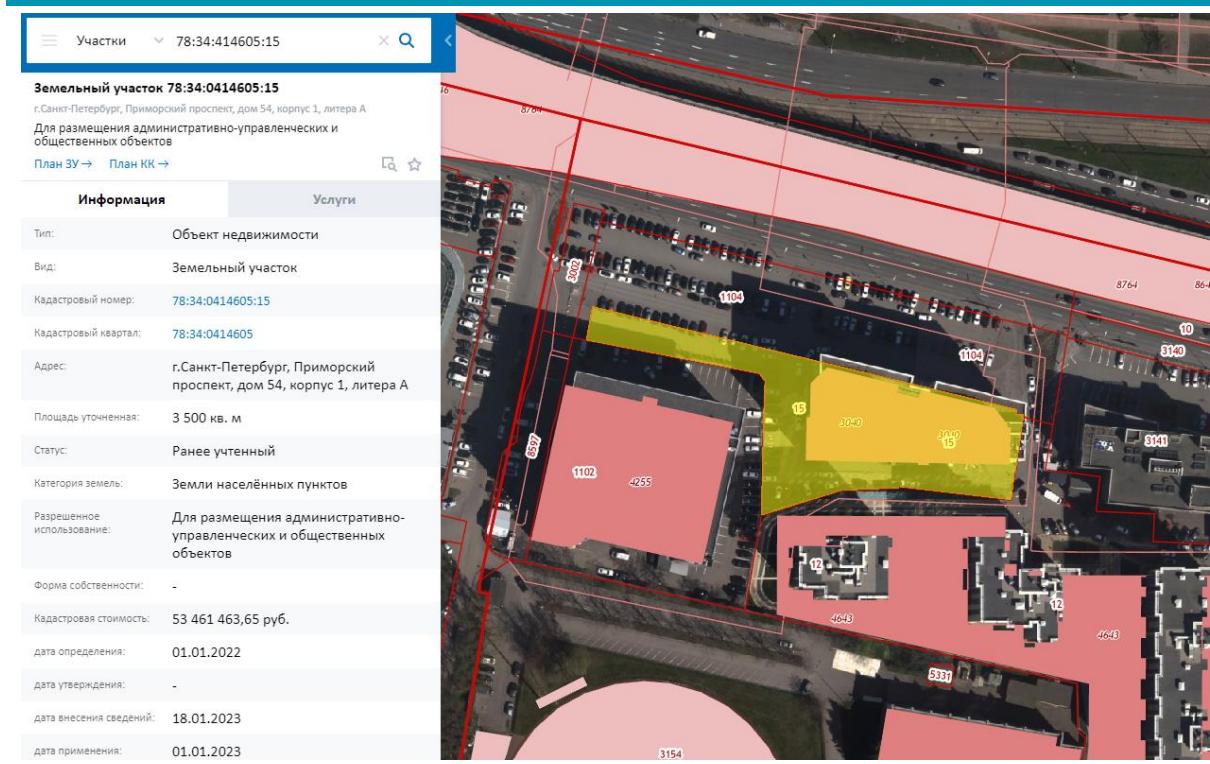
ТАБЛИЦА 12

Адрес земельного участка:	Санкт-Петербург, Приморский проспект, д. 54, к. 1, литера А
Площадь, кв. м:	3 500
Кадастровый номер:	78:34:0414605:15
Категория:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Кадастровая стоимость, руб.	53 461 463,65
Правообладатель:	ООО «Примиум»
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 78-78-01/0168/2010-213 от 14.04.2010 г.

Источник: данные Заказчика

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ТАБЛИЦА 13



Источник:
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/59.983819887497496.30.23583517796685/18/@5w3tqw5ct?text=78%3A34%3A414605%3A15&type=1&nameTab&indexTab&opened=78%3A34%3A14605%3A15>

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ И КОММУНИКАЦИИ

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

2.4.3. Площади

ТАБЛИЦА 14

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

2.4.4. Арендаторы

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

машиномест на подземной парковке (при этом 25 м² на подземной парковке оставались свободными по состоянию на дату оценки).

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

ТАБЛИЦА 15

№	Арендатор	Площадь, кв.м (м/м)	Тип помещения	Дата начала договора	Дата окончания договора
1	Арендатор	187,30	Офис	11.04.2019	10.04.2024
2	Арендатор	273,20	Офис	25.07.2019	10.04.2024
3	Арендатор	7	Парковка	11.04.2019	10.04.2024
4	Арендатор	12,30	Тех помещение	11.04.2019	10.04.2024
5	Арендатор	1 284,00	Офис	01.05.2024	30.09.2027
6	Арендатор	1 269,90	Офис	01.10.2019	30.09.2027
7	Арендатор	1 287,80	Офис	15.05.2019	14.05.2029
8	Арендатор	43,20	Тех помещение	15.05.2019	14.05.2029
9	Арендатор	1 279,10	Офис	15.05.2019	14.05.2029
10	Арендатор	1 571,30	Офис	15.06.2019	14.05.2029
11	Арендатор	26	Парковка	15.06.2019	14.05.2029
12	Арендатор	9	Парковка	15.06.2019	14.05.2029
13	Арендатор	411,20	Офис	17.07.2019	16.07.2029
14	Арендатор	1 278,70	Офис	17.07.2019	16.07.2029
15	Арендатор	1 263,20	Офис	17.07.2019	16.07.2029
16	Арендатор	27,10	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
17	Арендатор	75,40	Тех помещение	17.07.2019	16.07.2029
18	Арендатор	1,00	Антенна	27.03.2019	14.05.2024
19	Арендатор	35	Парковка	17.07.2019	16.07.2029
20	Арендатор	7,30	Тех помещение	17.07.2024	16.07.2029
21	Арендатор	8	Парковка	01.08.2021	31.05.2024
22	Арендатор	311,80	Ритейл	01.03.2019	30.06.2024
23	Арендатор	445,10	Офис	01.04.2024	30.06.2025
24	Арендатор	10,30	Тех помещение	01.04.2024	30.06.2025

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемых встроенных помещений:

ТАБЛИЦА 16

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

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

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

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

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

4.1.1. Макроэкономика

Рост экономики за 10-11 месяцев прошлого года оказался выше прогнозных значений, инфляционные ожидания населения и бизнеса оставались высокими. Импорт показал рост на фоне перегретого спроса, в то время, как экспорт – заметное снижение. Все вышеперечисленные факторы привели к очередному повышению ключевой ставки в декабре.

Позиция ЦБ по ключевой ставке – цикл повышения близок к завершению. Тем не менее, дальнейшие решения регулятора будут зависеть от результатов принятых мер.

По итогам года прогноз инфляции - по верхней границе прогноза ЦБ (7,4%). В следующем году инфляция будет замедляться в результате уже принятых решений по денежно-кредитной политике. Для достижения этой цели потребуется длительный период высоких ставок.

Одним из важнейших факторов роста издержек и снижения эффективности производителей остаётся дефицит трудовых ресурсов. Низкие объемы производства и высокая себестоимость на фоне медленно снижающегося спроса будут оказывать давление на инфляцию. Потребуются дополнительные меры правительства для предотвращения дальнейших дисбалансов в экономике.

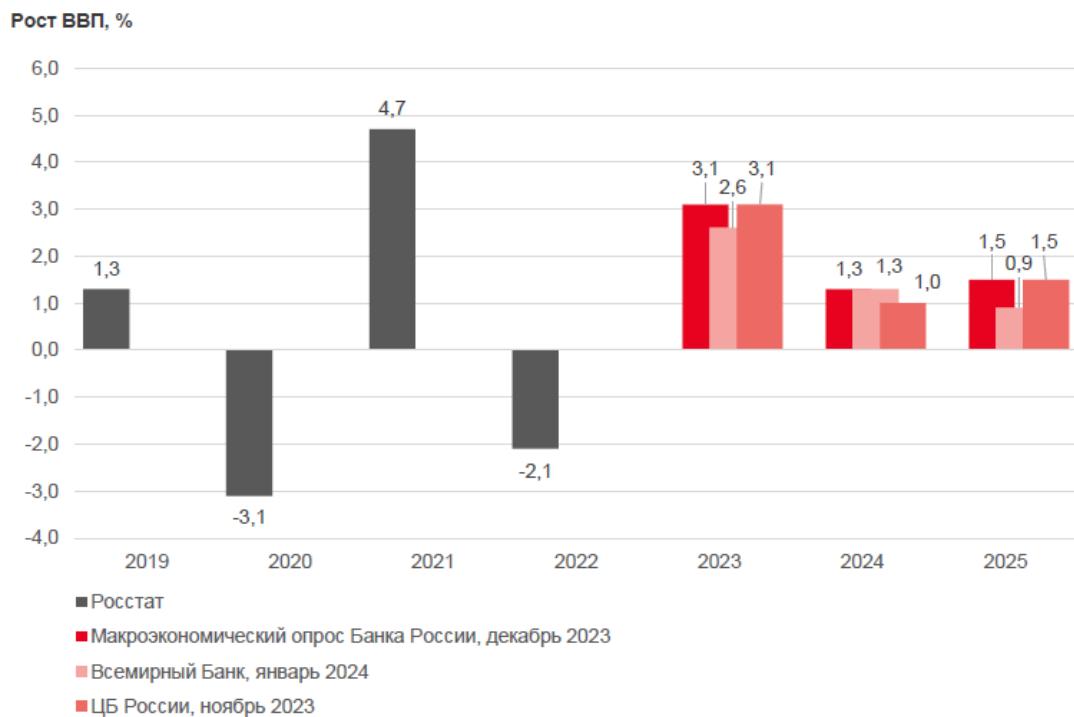
Одним из эффектов повышения ключевой ставки стал дисбаланс на рынке первичного и вторичного жилья. Доступность льготной ипотеки нивелирует эффект от повышения ключевой ставки для первичного рынка, тем самым перегревая его, и результируется в растущем разрыве цен по двум сегментам. ЦБ принимает пруденциальные меры, которые должны снизить привлекательность кредитов для банков и дополнительно повлиять на замедление темпов кредитования населения.



Замедление динамики роста ВВП в 2024-2025 гг. – неизбежное последствие восстановительного роста 2023 года и действий ЦБ по возвращению экономики «на траекторию сбалансированного роста».

>3 %
Рост ВВП (оценка)
2023г.

1,3 %
Среднегодовой рост ВВП (прогноз)
2024-2025г.



Источник: Commonwealth Partnership

4.1.2. Рынки капитала

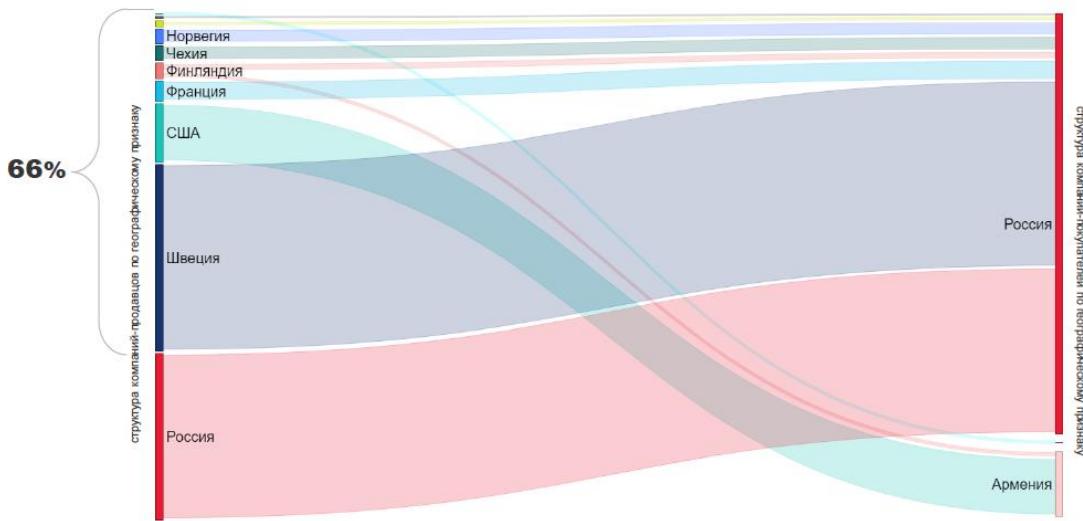
541 млрд руб.
2023 г.

250-300 млрд руб.
2024 г. (прогноз)

204 млрд руб.
Среднегодовое значение в 2018-2021 гг.

Уход иностранных инвесторов = рекордный объем инвестиционных сделок

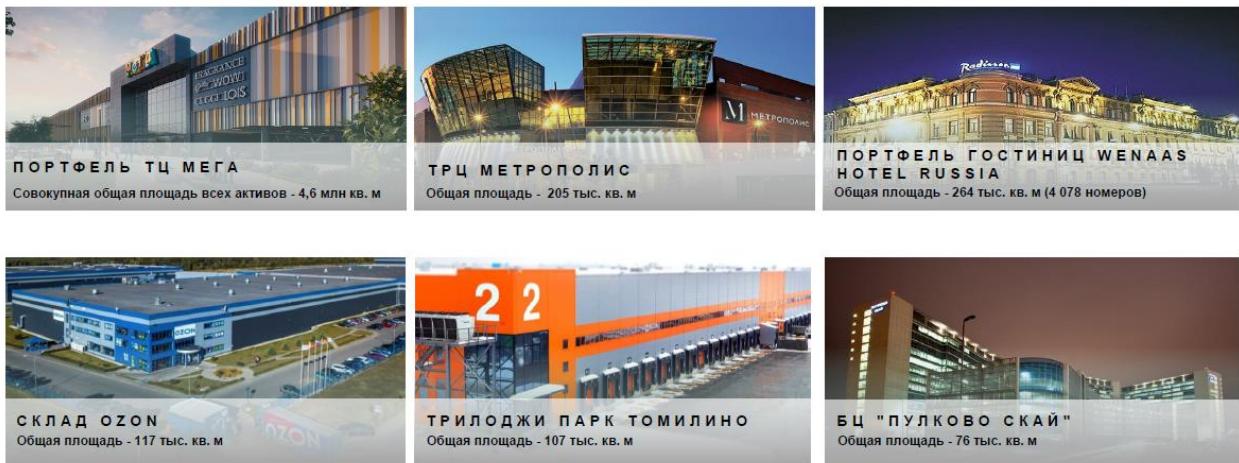
На схеме ниже представлена структура закрытых в 2023 году сделок по географической принадлежности продавцов и покупателей.



Источник: Commonwealth Partnership

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ ГОДА

В 2023 году рекордный объем инвестиций определялся знаковыми инвестиционными сделками.



Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %

	9–10	10–11	10–11
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13

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

Источник: Nikoliers

4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

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

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

Население Санкт-Петербурга составляет 5 600 044 человек (по состоянию на 2023 г.).

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

Город - центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1 439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой БЦ класса А «Примиум» и по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости. Он расположен в пределах границ города Санкт-Петербурга. Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка качественной офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга.

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга²

Основные индикаторы рынка

Источник: *Nikoliers*

	2022	2023	2024П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м*	4	4,14	4,24
Класс А	1,4	1,47	1,53
Класс В	2,6	2,66	2,71
Объем ввода за период, тыс. кв. м	177	133,8	97,7
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	46	184,5	164
Уровень вакантных площадей, %	10,5	8,4	6,7
Класс А	10,3	8,8	5,6
Класс В	10,6	8,2	7,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**			
Класс А	1 780	1 741	1 793
Класс В	1 162	1 222	1 271

*Объем предложения качественных офисов был пересмотрен и увеличен в IV кв. 2023 г. (+7 000 кв. м).

**Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

Источник: *Nikoliers*

² Источник: Nikoliers. Офисная недвижимость. Санкт-Петербург. Итоги 2023 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



Источник: Nikoliers

За 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился 133 800 кв. м за счет появления 13 новых объектов, а также реконцепции четвертого этажа ТРК «Лиговъ» под бизнес-пространство. В IV квартале 2023 г. в эксплуатацию были введены такие бизнес-центры, как Jakov Chernihov (15 000 кв. м) и «Державинский» (7 000 кв. м).

С точки зрения географии наибольший прирост офисных площадей был отмечен в Василеостровском (36 800 кв. м) и Центральном (36 000 кв. м) районах города, в которых ввелось по три бизнес-центра, преимущественно после реконструкции.

В 2024 г. ожидается завершение строительства семи объектов суммарной арендопригодной площадью 97 700 кв. м. Новое предложение — это преимущественно здания класса В в околоцентральных районах города. Стоит отметить, что из общего объема нового строительства более 75% площадей не выйдут на открытый рынок.

СПРОС

По итогам 2023 г. темпы поглощения превысили темпы строительства бизнес-центров. Суммарный объем чистого поглощения составил 184 500 кв. м против 46 000 кв. м годом ранее.

Лидерами по объему арендованных площадей стали Василеостровский (39%), Центральный (22%) и Московский (14%) районы. Василеостровский район занял первую строчку рейтинга благодаря вакантному офисному комплексу арендопригодной площадью 24 500 кв.м, который впоследствии был арендован.

В 2023 г. доля компаний ИТиТ-сегмента составила 42%. Самые крупные сделки (более 3 000 кв. м) данного профиля заключались в Василеостровском и Центральном районах города. Так, ПАО «Сбербанк» арендовало три бизнес-центра, принадлежащих компании «Максидом», площадью 24 500 кв. м, а международная ИТиТ-компания заняла 3 800 кв. м в БЦ «М22».

Наибольший прирост в объеме сделок в 2023 г. продемонстрировали торговые компании (13% в 2023 г. против 5% в 2022 г.), а также компании, оказывающие профессиональные услуги (10% в 2023 г. против 2% в 2022 г.). Некоторые из них воспользовались возможностью расширения площади офиса в занимаемом бизнес-центре или переехали в более качественный объект.

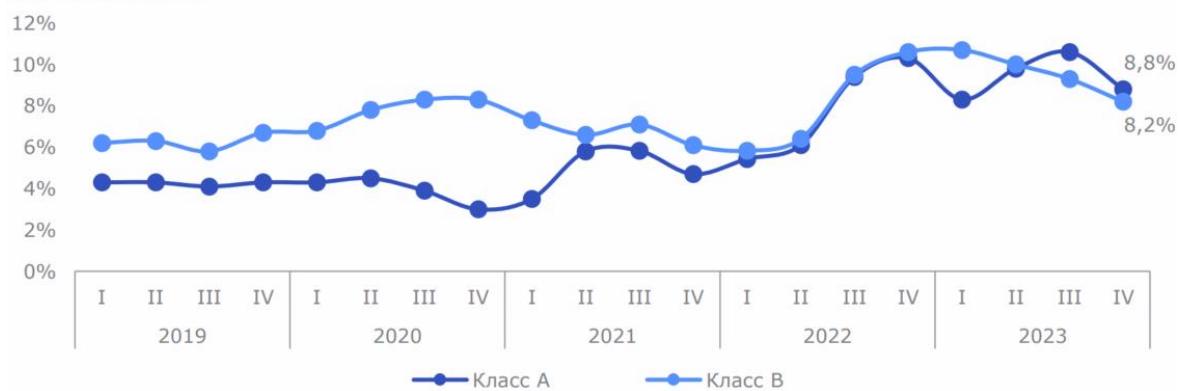
С точки зрения площади самыми востребованными, как и в предыдущем году, остались помещения от 100 до 250 кв. м. Наибольший интерес к ним проявляли компании из секторов строительства и девелопмента, а также профессиональных услуг. Значительная часть офисных блоков площадью от 1 000 кв. м была арендована крупными игроками для повышения качества своих офисов.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Высокая деловая активность в течение 2023 г. привела к снижению среднего уровня вакантности до 8,4% против 10,5% в декабре 2022 г. Объем свободных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга сократился до 348 500 кв. м и распределился по 178 объектам. При этом блоки площадью более 1 000 кв. м есть менее чем в 46 бизнес-центрах, что осложняет поиск крупных офисных помещений.

Доля свободных помещений по классам

Источник: *Nikoliers*



Источник: *Nikoliers*

Все районы города, за исключением Василеостровского и Выборгского, продемонстрировали уменьшение уровня пустующих помещений к концу года.

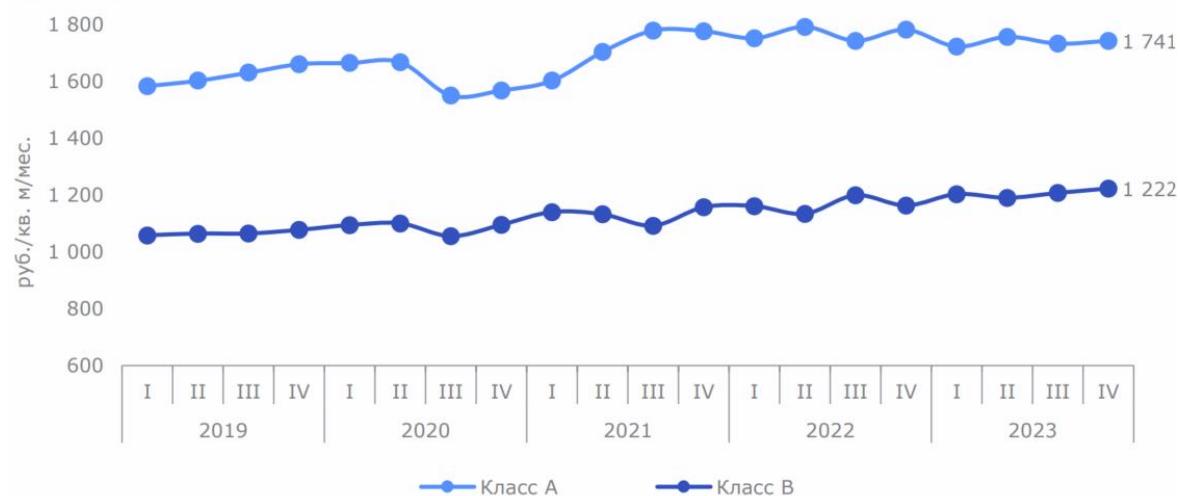
Увеличение вакантности в Василеостровском районе связано с вводом в эксплуатацию спекулятивного объекта площадью 15 000 кв. м в IV квартале 2023 г.

Наиболее заметное снижение вакантности — на 2,4 п.п. с конца 2022 г. — произошло в классе В, в абсолютном значении предлагается 218 800 кв. м. В классе А к концу года уровень вакантных площадей снизился на 1,5 п.п., свободными остаются 129 700 кв. м.

С конца 2022 г. запрашиваемая ставка аренды в офисном сегменте в классе А снизилась на 2% (-39 руб./кв. м/месяц) и составила 1 741 руб./кв. м/месяц. Изменение связано с пересмотром ставок в соответствии с коммерческими условиями в тех объектах, где ранее пустовало значительное количество офисных площадей. В классе В, напротив, ставка выросла на 5% (+60 руб./кв. м/месяц), до 1 222 руб./кв. м/месяц.

Динамика ставок аренды по классам*

Источник: *Nikoliers*



*Ставки аренды включают ОРЕХ, не включают НДС.

Источник: *Nikoliers*

Рост ставок в течение 2023 г. зафиксирован преимущественно в бизнес-центрах Центрального, Петроградского и Приморского районов. В отдельных офисных объектах рост ставок достигал 10% с начала года.

ГИБКИЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам 2023 г. основной объем предложения качественных коворкингов формируют 59 пространств — это 70 450 кв. м. Из них 41 проект является сетевым. Наибольшую долю в объеме сетевых пространств в квадратных метрах формируют сети «Практик» (23%) и PAGE (18%).

В территориальном распределении гибких офисов доминирующая часть площадей сосредоточена в Центральном районе (40%, или 28 300 кв. м). На втором и третьем месте находятся Петроградский (11 400 кв. м) и Калининский (6 200 кв. м) районы благодаря самым крупным действующим классическим проектам в городе — «Ясная Поляна» (6 200 кв. м) и «Лаборатория» (5 000 кв. м) соответственно.

Новые гибкие офисные пространства продолжают появляться на рынке Санкт-Петербурга. За 2023 г. объем предложения коворкингов увеличился на 6 200 кв. м. Открылись такие коворкинги, как &Place! в пространстве Seno (3 000 кв. м), Smart Coworking на Новгородской (1 200 кв. м), «OFIX Сенная» (640 кв. м), Buffer 21 (470 кв. м), а также была увеличена площадь несетевого коворкинга «Пушкин» — до 1 500 кв. м (+900 кв. м).

В 2024 г. запланировано открытие 12 гибких пространств суммарной площадью 13 800 кв. м, что в 2,2 раза превышает показатель 2023 г.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Интерес к приобретению качественных бизнес-центров среди конечных пользователей растет. Однако подобное предложение на рынке Петербурга ограничено.

Текущая экономическая ситуация продолжает влиять на офисный девелопмент: инфляция, рост стоимости строительства, ключевой ставки, а также ограниченность финансирования проектов существенно снижают возможности девелоперов для строительства спекулятивных бизнес-центров.

Поскольку запуск новых проектов остается на низком уровне, а ряд запланированных к вводу в 2024 г. объектов арендован до официального ввода в эксплуатацию, мы ожидаем дальнейшего сокращения доли вакантности в обоих классах, а также дефицита качественных офисных блоков от 5 000 кв. м.

Мы полагаем, что в 2024 г., на фоне снижающейся вакантности, ставки в качественных бизнес-центрах будут расти. Собственники высококлассных объектов смогут существенно увеличить запрашиваемую ставку за счет образовавшегося дефицита площадей.

Ощутимый рост ставок аренды может стать стимулом для строительства новых проектов.

Рынок коворкингов продолжит дальнейшее развитие. В 2024 г. в запланировано открытие 12 гибких пространств, большая часть которых (семь проектов) разместится в бизнес-центрах города.

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

Предложения по продаже сопоставимых объектов

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

ТАБЛИЦА 17

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Название	БЦ "Трилайнс"	БЦ "Level UP"	БЦ "Тортал"	Офисные помещения в ЖК "Тармо"	БЦ "Бакунина 29"	БЦ "Ньютон"
Цена, р.	641 319 676 ₽	995 050 000 ₽	333 333 333 ₽	157 125 000 ₽	200 000 000 ₽	249 999 988 ₽
Общая площадь, кв.м	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486	2 630
Цена за 1 кв.м, р.	92 590 ₽	70 000 ₽	83 333 ₽	125 000 ₽	134 571 ₽	95 057 ₽
Корректировки						
Площадь	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486	2 630
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новомзмайлловское, Кубинская ул., 82к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатеринговский, Бумажная ул., 16к1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Студенческая ул., 2бк3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольническое, просп. Бакунина, 29	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новомзмайлловское, пл. Конституции, 1к2
Удалённость от центра города	12	10	6	8	5	11
Класс объекта	А	В	В	В	В	В
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	Текущее предложение					
Необходимость проведения ремонтных работ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Контактный телефон	+7 905 225-66-15	+7 905 219-07-41	+7 909 693-80-25	+7 911 194-57-00	+7 968 187-36-64	+7 909 693-80-25
Источник	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297538105/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297934962/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294192003/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/289525635/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/284780628/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/288945434/

Источник: анализ CMWP по состоянию на дату оценки

Таким образом, по имеющимся предложениям на продажу по сопоставимым объектам цена продажи находилась в диапазоне 70 000 – 134 571 р. за кв.м общей площади (не включая НДС).

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

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

ТАБЛИЦА 18

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: Commonwealth Partnership

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

Офисная недвижимость

- В 2024 г. средневзвешенная ставка аренды для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге прогнозируется на уровне 1 793 руб./кв.м/мес. и 1 271 руб./кв.м/мес. соответственно.
- Доля свободных офисных площадей в 2024 г. оценивается на уровне 5,6% (для класса А) и 7,3% (для класса В).
- По итогам 2023 г. было введено порядка 133,8 тыс. кв. м новых офисных площадей.
- По итогам 2023 г. чистое поглощение качественных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга составило порядка 184,5 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 воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»

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

5.1.2. Проведение процедуры согласования

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

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

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

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

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

5.1.3. Выбор подходов к оценке объекта оценки

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

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

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

ВЫВОД

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

5.2. Сравнительный подход

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

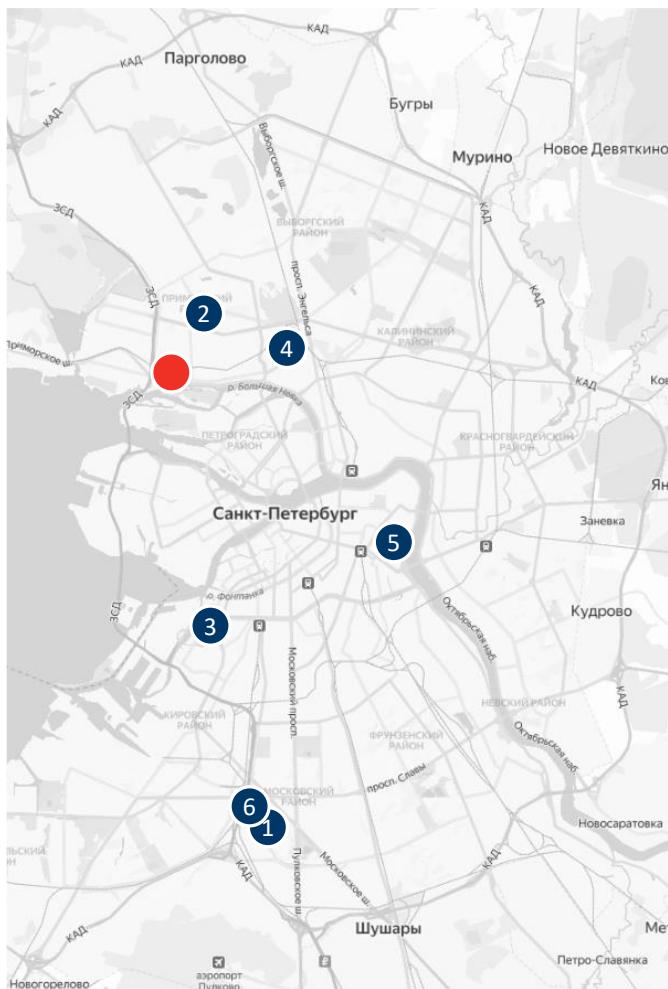
ТАБЛИЦА 19

Сравнительный Подход

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примум"	БЦ "Гринрайз"	БЦ "Level UP"	БЦ "Портал"	Офисные помещения в ЖК "Тармо"	БЦ "Бакунина 29"	БЦ "Ньютон"
Цена, р.	-	641 319 070 ₽	995 050 000 ₽	333 333 333 ₽	157 125 000 ₽	200 000 000 ₽	249 999 998 ₽
Общая площадь, кв.м	18 379,0	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486	2 630
Цена за 1 кв.м, р.	-	92 596 ₽	70 000 ₽	83 333 ₽	125 000 ₽	134 571 ₽	95 057 ₽
Корректировки							
Площадь	18 379,0	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486	2 630
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп. д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новозимановское, Кубанская ул., 82к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофская, Бумажная ул., 1бк1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Студенческая ул., 26к3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольяниновское, просп. Бакунина, 29	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новозимановское, пл. Конституции, 1к2
Удалённость от центра города	8	12	10	6	8	5	11
Класс объекта	A	A	B	B	B	B	B
Состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение					
Необходимость проведения ремонтных работ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Контактный телефон		+7 905 225-66-15	+7 905 219-07-41	+7 909 693-80-25	+7 911 194-57-00	+7 968 187-36-64	+7 909 693-80-25
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297538105/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/297934962/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294192003/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/289525635/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/284780628/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/288945434/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки (БЦ «Примиум»)

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

БЦ «Гринлайнс»

Офисные помещения
Кубинская ул., 82к2

БЦ «Level UP»

Офисные помещения
Испытателей просп., 30к2

БЦ «Портал»

Офисные помещения
Бумажная ул., 16к1

Офисные помещения в ЖК "Тармо"

Офисные помещения
Студенческая ул., 26к3

БЦ "Бакунина 29"

Офисные помещения
Бакунина просп., 29

БЦ "Ньютон"

Офисные помещения
Конституции пл., 1к2

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 - 2023³.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере -6%, -2%, -9%, -15%, -14% и -11% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

³ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 233. Функция зависимости: $y=1,217x^{-0,061}$

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 6 были применены корректировки в размере 18%, 9%, -11%, 0%, -17% и 14% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналог 1, как и Объект оценки, относится к категории офисной недвижимости и представляют собой офисное здание класса А, поэтому в отношении цены продажи данного аналога рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналоги 2 – 6 представляют собой офисные помещения 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 11%⁵.

Состояние

На основе имеющейся у нас информации, состояние Аналогов 1, 4, 5 и 6, как и Объекта оценки, в целом можно охарактеризовать как хорошее, поэтому к ценам продажи этих аналогов данная корректировка не применялась. В свою очередь, по имеющимся у нас данным, состояние Аналогов 2 и 3 оценивается как удовлетворительное (т.е. существенно хуже, чем у Объекта оценки), поэтому в отношении цен данных аналогов нами была использована повышающая корректировка в размере 25%⁶.

Отделка

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 2, 5 и 6, как и Объект оценки, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к ценам этих аналогов. В свою очередь, Аналоги 3 и 4 находятся в состоянии без отделки (и, соответственно, нуждаются в косметическом ремонте), поэтому к анализируемым ценам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 15%⁷.

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-2023, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной

⁴ СРК-2023 стр 56. Функция зависимости: $y = 635,07 * x^{-0,399}$

⁵ ABN_Group 01.01.2024 стр. 38

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

⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Лейфер. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. стр. 302. Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к цене объекта в хорошем состоянии составляет 0,8.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023 г., стр.314.

Оценщики (НПЦПО). К расчетам корректировка на торги для цен продаж в отношении офисной недвижимости была принята в размере -11%⁸.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 20

Сравнительный Подход

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

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография						
Название	БЦ "Примэум"	БЦ "Тринайнс"	БЦ "Левел УФ"	БЦ "Портал"	Офисные помещения в ЖК "Тармо"	БЦ "Бакунина 29"
Цена, р.	-	641 319 676 ₽	995 050 000 ₽	333 333 333 ₽	157 125 000 ₽	200 000 000 ₽
Общая площадь, кв.м	18 379,0	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486
Цена за 1 кв.м, р.	-	92 596 ₽	70 000 ₽	83 333 ₽	125 000 ₽	134 571 ₽
Корректировки						
Площадь	18 379,0	6 926	14 215	4 000	1 257	1 486
Корректировка, %	-	-6%	-2%	-9%	-15%	-14%
Скорректированная стоимость, р.	-	87 244 ₽	68 912 ₽	75 931 ₽	106 132 ₽	115 432 ₽
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп. д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Московской, Новокоммайловское, Кубанская ул., 82к2	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 30к2	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Бумажная ул., 1бк1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Студенческая ул., 26к3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольянинское, просп. Бакунина, 29
Удалённость от центра города	8	12	10	6	8	5
Корректировка, %	-	18%	9%	-1%	0%	-17%
Скорректированная стоимость, р.	-	102 565 ₽	75 326 ₽	67 697 ₽	106 132 ₽	95 693 ₽
Класс объекта	A	A	B	B	B	B
Корректировка, %	-	0%	11%	11%	11%	11%
Скорректированная стоимость, р.	-	102 565 ₽	83 615 ₽	75 144 ₽	117 806 ₽	106 220 ₽
Состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	25%	25%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	102 565 ₽	104 518 ₽	93 930 ₽	117 806 ₽	106 220 ₽
Отделка	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка, %	-	0%	0%	15%	15%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	102 565 ₽	104 518 ₽	108 019 ₽	135 477 ₽	106 220 ₽
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р.	-	102 565 ₽	104 518 ₽	108 019 ₽	135 477 ₽	106 220 ₽
Статус	-	Текущее предложение				
Корректировка, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, р.	-	91 283 ₽	93 021 ₽	96 137 ₽	120 575 ₽	94 536 ₽
Контактный телефон	-	+7 905 225-65-15	+7 905 219-07-41	+7 909 693-80-25	+7 911 194-57-00	+7 968 187-36-64
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/ 297538105/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/ 297934962/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/ 294192003/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/ 289525635/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/ 284780628/
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, р.	98 376 ₽					
Рыночная стоимость (округленно), р.	1 810 000 000 ₽					

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 1 810 000 000 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.

⁸ СРК-2023, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

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

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

Расчетный период

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

Арендуемая площадь

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

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

Арендаторы / Арендная плата

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

Предполагаемый арендный доход (рыночные ставки аренды)

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

Рыночная ставка аренды определялась сравнительным методом посредством применения Сравнительного подхода.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых офисных помещений

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

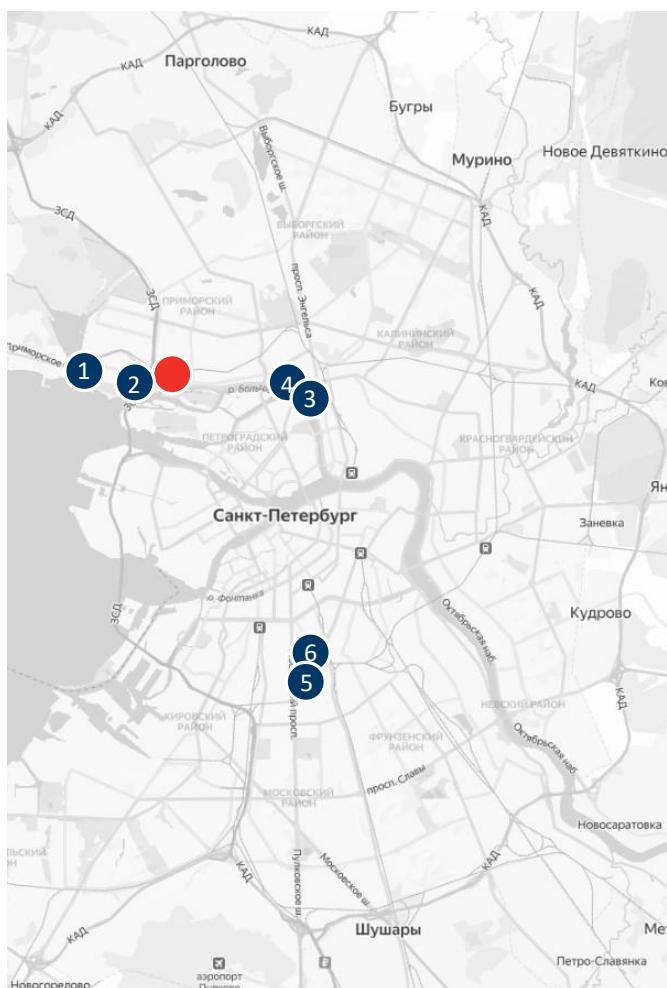
ТАБЛИЦА 21

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примум"	Офис в ЖК «Лахта Плаза»	Офис в ЖК «Три Ветра»	БЦ "Gregory's Palace"	н/д	БЦ "Собрание 2"	н/д
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год		18 000 ₽	15 600 ₽	19 200 ₽	18 000 ₽	22 000 ₽	19 000 ₽
Арендуемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 688	1 363	1 600	1 500	3 259	66 000
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Площадь	Блоки различной площади	3 688	1 363	1 600	1 500	3 259	66 000
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 78к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 62к1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 55к3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 53	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорижская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Черниговская ул., 8К
Удаленность от центра, км	8	11	9	6	6	7	6
Класс объекта	А	А	В	А	В	А	А
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт	+7 909 693-80-25	+7 909 228-34-19	+7 905 219-07-41	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/292982513/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/298927776/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/243293992/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/290288407/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/299444823/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/293369094/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



Объект оценки (БЦ «Примиум»)

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

1 Офис в ЖК «Лахта Плаза»

Офисные помещения
Приморский просп., 78к5

2 Офис в ЖК «Три Ветра»

Офисные помещения
Приморский просп., 62к1

3 БЦ "Gregory's Palace"

Офисные помещения
Выборгская наб., 55к3

4 Офисное здание

Офисные помещения
Выборгская наб., 53

5 БЦ "Собрание 2к"

Офисные помещения
Новорощинская ул., 4с2

6 Офисное здание

Офисные помещения
Черниговская ул., 8к

Источник: анализ Commonwealth Partnership

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Статус аналога (поправка на торги)

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 торги».

В данном случае поправка на торги определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торги для арендных ставок в отношении офисной недвижимости была принята в размере -5%⁹.

Площадь зданий / помещений

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

⁹ СРК-2023, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023¹⁰.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1, 2, 3, 4, 5 и 6 были применены корректировки в размере 13%, 5%, -10%, -10%, -5% и -10% соответственно.

Класс объекта

По имеющейся у нас информации, Аналоги 1, 3, 5 и 6, как и Объект оценки, относятся к категории офисной недвижимости и представляют собой офисные помещения класса А, поэтому в отношении арендных ставок данных аналогов рассматриваемая корректировка не применялась. В свою очередь, Аналоги 2 и 4 представляют собой офисные помещения класса В (т.е. более низкого качества по сравнению с объектом оценки), поэтому в отношении арендных ставок этих аналогов была применена повышающая корректировка в размере 11%¹¹.

Состояние

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

Отделка

На основе имеющейся у нас информации, Аналоги 1 и 3, как и оцениваемые офисные помещения, имеют качественную офисную отделку, поэтому данная корректировка не применялась к арендным ставкам этих аналогов. В свою очередь, Аналоги 2, 4, 5 и 6 находятся в состоянии без отделки, поэтому к анализируемым арендным ставкам данных аналогов была применена повышающая корректировка в размере 12%¹².

Эксплуатационные расходы

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

¹⁰ СРК-2023 стр 61. Функция зависимости: $y=60,979x^{-0,375}$

¹¹ ABN_Group 01.01.2024 стр. 38

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

¹² «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023 г., стр.315.

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 22

Анализ рыночной арендной ставки для офисных помещений

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

Фотография	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	БЦ "Премиум"	Офис в ЖК «Лахта Плаза»	Офис в ЖК «Три Ветра»	БЦ "Gregory's Palace"	н/д	БЦ "Собрание 2"	н/д
Название		18 000 ₽	15 600 ₽	19 200 ₽	18 000 ₽	22 000 ₽	19 000 ₽
Арендная ставка, р. за 1 кв.м в год							
Арендаемая площадь, кв.м	Блоки различной площади	3 688	1 363	1 600	1 500	3 259	66 000
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировки							
Статус	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, ₽	17 100 ₽	14 820 ₽	18 240 ₽	17 100 ₽	20 900 ₽	18 050 ₽	
Площадь	Блоки различной площади	3 688	1 363	1 600	1 500	3 259	66 000
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, ₽	17 100 ₽	14 820 ₽	18 240 ₽	17 100 ₽	20 900 ₽	18 050 ₽	
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп. д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 78к5	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморская улица, 62к1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 55к3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Выборгская наб., 53	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Новорижская ул., 4с2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Черниговская ул., 8К
Удаленность от центра города, км	8	11	9	6	6	7	6
Корректировка, %	13%	5%	-10%	-10%	-5%	-10%	
Скорректированная стоимость, ₽	19 269 ₽	15 489 ₽	16 375 ₽	15 351 ₽	19 879 ₽	16 204 ₽	
Класс объекта	A	A	B	A	B	A	A
Статус	-	0%	11%	0%	11%	0%	0%
Скорректированная стоимость, ₽	19 269 ₽	17 193 ₽	16 375 ₽	17 040 ₽	19 879 ₽	16 204 ₽	
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	-	19 269 ₽	17 193 ₽	16 375 ₽	17 040 ₽	19 879 ₽	16 204 ₽
Отделка	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Статус	-	0%	12%	0%	12%	12%	12%
Корректировка, %	-	19 269 ₽	19 256 ₽	16 375 ₽	19 065 ₽	22 265 ₽	18 149 ₽
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость, ₽	-	19 269 ₽	19 256 ₽	16 375 ₽	19 085 ₽	22 265 ₽	18 149 ₽
Контакт	+7 909 693-80-25	+7 905 226-34-19	+7 905 219-07-41	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25	+7 909 693-80-25
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 292982513/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 298527778/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 243293992/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 290288407/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 299444823/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 293369094/
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, р. в год (округленно), включая НДС, включая оплату	19 066 ₽						
	19 100 ₽						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды в аналогичных зданиях, а также учитывая фактические условия аренды для существующих офисных арендаторов в оцениваемом здании, для целей данной оценки в отношении офисных помещений (а также помещения торгового назначения, используемого в качестве столовой) нами была использована рыночная арендная ставка (применяемая после истечения существующих договоров) на уровне 19 100 ₽/кв.м в год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

Рыночная арендная ставка для оцениваемых машиномест на подземной парковке

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

ТАБЛИЦА 23

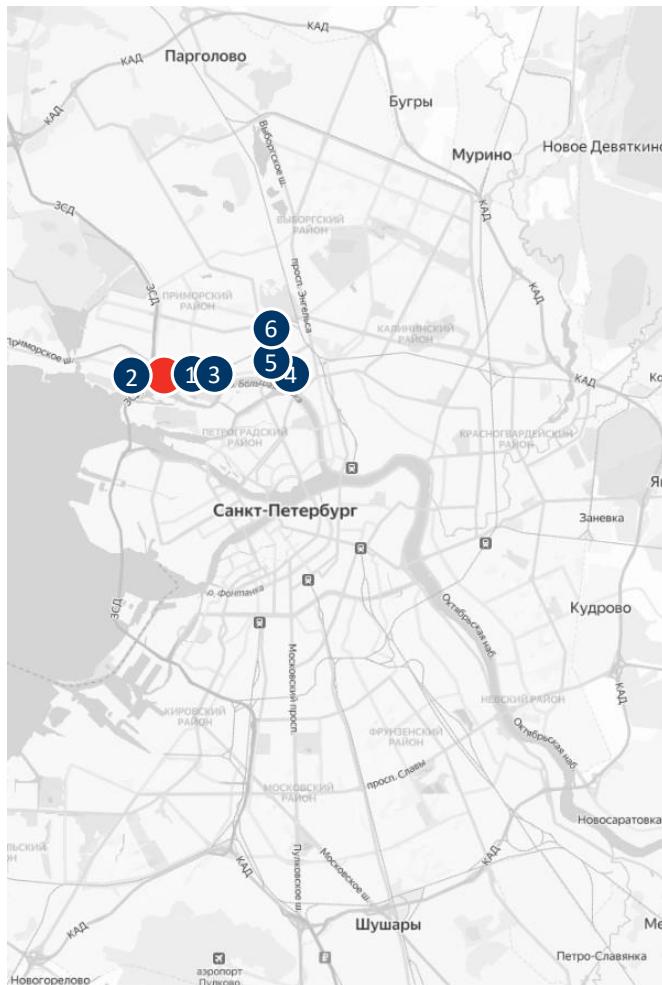
Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Фотография							
Название	БЦ "Примиум"	ЖК "Лайф Приморский"	ГСК "Золотая Гавань"	ЖК "Елагин апарт"	ЖК "Черная речка"	ЖК "Домино"	ЖК "Приморский Квартал"
Площадь, м² в кв.м		20	14	14	16	13	13
Арендная ставка за м²/м в месяц (без НДС)	-	10 000 ₽	9 000 ₽	7 000 ₽	11 000 ₽	7 500 ₽	8 000 ₽
Арендная ставка, р. за м² в год	-	120 000 ₽	108 000 ₽	84 000 ₽	132 000 ₽	90 000 ₽	96 000 ₽
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м²	-	1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение					
Количество м²	111	1	1	1	1	1	1
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52к1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Яхтенная, 3к1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Савушкина, 104	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Вазаский пер., 3	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, пер. Ипподромный, 3к2	
Удаленность от центра, км	8	8	9	8	7	7	8
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Контакт	-	+7 981 970-77-29	+7 981 876-01-78 +7 981 923-33-70	+7 967 538-48-28	+7 981 689-33-45	+7 981 251-24-77	+7 968 169-68-83 +7 911 085-52-68
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 289470872/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 299528628/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 300693200/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 295046507/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 298974581/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 298107880/

Источник: анализ Commonwealth Partnership

КАРТА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛОГОВ

**Объект оценки (БЦ «Примиум»)**Подземная парковка
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А**1 ЖК "Лайф Приморский"**Подземная парковка
Приморский просп., 52к1**2 ГСК "Золотая Гавань"**Подземная парковка
Яхтенная ул., 3к1**3 ЖК "Елагин апарт"**Подземная парковка
Савушкина ул., 104**4 ЖК "Черная речка"**Подземная парковка
Вазаский пер., 3**5 ЖК "Домино"**Подземная парковка
Белоостровская ул., 28**6 ЖК "Приморский Квартал"**Подземная парковка
Ипподромный пер., 3к2

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 торги».

В данном случае поправка на торги определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торги для арендных ставок в отношении машиномест подземной парковки в офисном комплексе была принята в размере -5%¹³.

Количество машиномест

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

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

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости офисных помещений в Москве при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023¹⁴.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1-6 были применены корректировки в размере 0%, 5%, 0%, -5%, -5% и 0% соответственно.

Тип объекта

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

Состояние

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

Эксплуатационные расходы

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

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

¹³ СРК-2023, Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

¹⁴ СРК-2023 стр 61. Функция зависимости: $y=60,979x^{-0,375}$

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

ТАБЛИЦА 24

Анализ рыночной арендной ставки для подземной парковки

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

Фотография	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	БЦ "Примум"						
Название	БЦ "Примум"	ЖК "Лайф Приморской"	ГСК "Золотая Гавань"	ЖК "Елагин апарт"	ЖК "Черная речка"	ЖК "Домино"	ЖК "Приморский Квартал"
Площадь м² в кв.м		20	14	14	16	13	13
Арендная ставка за м²/м, р. в месяц (без НДС)	-	10 000 ₽	9 000 ₽	7 000 ₽	11 000 ₽	7 500 ₽	8 000 ₽
Арендная ставка, р. за м² в год	-	120 000 ₽	108 000 ₽	84 000 ₽	132 000 ₽	90 000 ₽	96 000 ₽
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Количество м²		1	1	1	1	1	1
Корректировки							
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 ₽	102 600 ₽	79 800 ₽	125 400 ₽	85 500 ₽	91 200 ₽
Количество м²/м	111	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 ₽	102 600 ₽	79 800 ₽	125 400 ₽	85 500 ₽	91 200 ₽
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 52К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Ятенская ул., 3к1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, ул. Савушкина, 104	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Базасий пер., 3	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Черная речка, Белоостровская ул., 28	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Красненский аэропорт, пер. Ильинский, 3к2
Удаленность от центра, км	8	8	9	8	7	7	8
Корректировка, %	-	0%	5%	0%	-5%	-5%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 ₽	107 233 ₽	79 800 ₽	119 275 ₽	81 324 ₽	91 200 ₽
Тип объекта	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке	Парковочные места на подземной стоянке
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 ₽	107 233 ₽	79 800 ₽	119 275 ₽	81 324 ₽	91 200 ₽
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, р.	-	114 000 ₽	107 233 ₽	79 800 ₽	119 275 ₽	81 324 ₽	91 200 ₽
Эксплуатационные расходы	-	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	-	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость, ₽	-	114 000 ₽	107 233 ₽	79 800 ₽	119 275 ₽	81 324 ₽	91 200 ₽
Контакт	+7 981 970-77-29	+7 981 876-61-78	+7 981 538-48-28	+7 981 689-33-45	+7 981 251-24-77	+7 981 189-68-83	+7 911 085-52-68
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 289470672	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 299528628	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 300693200/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 295046507/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 298974581/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/ 29810780/
Средняя арендная ставка, р. за м² в год	98 805 ₽						
Арендная ставка (округленно)	99 000 ₽						

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, принимая во внимание рыночные условия аренды машиномест в аналогичных объектах, а также учитывая фактические условия аренды машиномест для существующих арендаторов в Объекте оценки, для целей данной оценки в отношении машиномест в подземной парковке нами была использована рыночная арендная ставка (применимая после истечения существующих договоров) на уровне 99 000 р. за м/м в год (округленно, без учета НДС и включая эксплуатационные расходы).

В свою очередь, в отношении технических помещений в здании в качестве рыночной арендной ставки была использована фактическая средневзвешенная ставка (рассчитанная на основании заключенных договоров) – по состоянию на дату оценки она составляла 10 698 р./кв.м/год (без учета НДС и включая эксплуатационные расходы). Также в наших расчетах был учтен фактический дополнительный доход от аренды антенн (в качестве рыночного использовался фактический уровень данного дохода) – по состоянию на дату оценки он составляет 605 989 р. в год (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 России¹⁵), как представлено в таблице ниже:

¹⁵ https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/48891/forecast_240216.pdf

ТАБЛИЦА 25

Период	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Прогноз роста рыночной ставки	6,25%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России

Уровень свободных площадей

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

Операционные расходы

Для целей данной оценки нами были использована предоставленная Заказчиком информация о фактическом бюджете эксплуатационных расходов, который, согласно предоставленной нам информации, по состоянию на дату оценки в годовом выражении составляет 45 232 074 р.(без учета НДС, налога на имущество, амортизации и коммунальных расходов).

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

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

ТАБЛИЦА 26

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

Источник: Данные предоставленные заказчиком

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

Капитальные расходы

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

Комиссии брокеров по сдаче в аренду и при продаже

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

Ставка дисконтирования

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

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

точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов или, другими словами, риск осуществления прогнозов.

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

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

В частности, можно использовать доходность по 10-летним государственным казначейским облигациям США, которая на дату оценки составляла 4,33%¹⁶.

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

Существует множество методик определения величины премии за страновой риск. Наиболее распространенный подход – определение странового риска как разницу доходности облигаций различных суверенных эмитентов. Согласно расчётам профессора Нью-Йоркского Университета А. Дамодарана, по состоянию на дату оценки премия за страновой риск в отношении России размере 6,58%¹⁷.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление инвестициями и отличается в зависимости от объекта, его размера, сложности управления. Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от уровня риска инвестирования. Данная премия была определена нами на уровне 1,25%.

Для Объекта оценки премия за риск управления (r_m) определена на уровне 1,25%, так как представляется, что получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги.

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

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

¹⁶ <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10>

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

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 2,10%.

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

ТАБЛИЦА 27

Расчет ставки дисконтирования	Значение
Безрисковая ставка доходности	4,33%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,25%
Премия за риск управления	1,25%
Период экспозиции	6
Премия за низкую ликвидность	2,10%
Ставка дисконтирования (округленно):	15,50%

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Ставка капитализации

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

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

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

Источник	Значение ставок капитализации для офисов класса А в Санкт-Петербурге
IBC Real Estate (обзор за 1 кв. 2024 г.)	10,50 - 12,00%
Nikoliers (обзор за 4 кв. 2023 г.)	10,00 - 11,00%

Источник: данные IBC Real Estate, Nikoliers

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

Принимая во внимание расположение, качественные характеристики и пул арендаторов в отношении рассматриваемых помещений, для целей оценки нами было сделано допущение о ставке капитализации на уровне 10,5%.

Выводы по результатам применения доходного подхода

В результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода стоимость Объекта по состоянию на дату оценки составила 1 500 000 000 р. (не включая НДС).

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

5.4. Затратный подход

Не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

ТАБЛИЦА 28

Подход	Результат, рублей (без учета НДС)
Сравнительный подход	1 810 000 000 р.
Доходный подход	1 500 000 000 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 окруженно 1 655 000 000 руб. (без НДС).

Таким образом, согласно приведенному выше анализу, полученная стоимость Объекта оценки составляет 90 048 р. за кв. м общей площади и соответствует среднерыночным показателям, определенным в соответствующем разделе анализа рынка настоящего Отчета.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.03.2024 г. справедливая стоимость объекта оценки составляет:

1 655 000 000 руб.

(Один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов) рублей

или

90 048 руб. / кв. м общей площади

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

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

8. ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

При использовании Сравнительного подхода нами были предприняты следующие шаги:

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

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

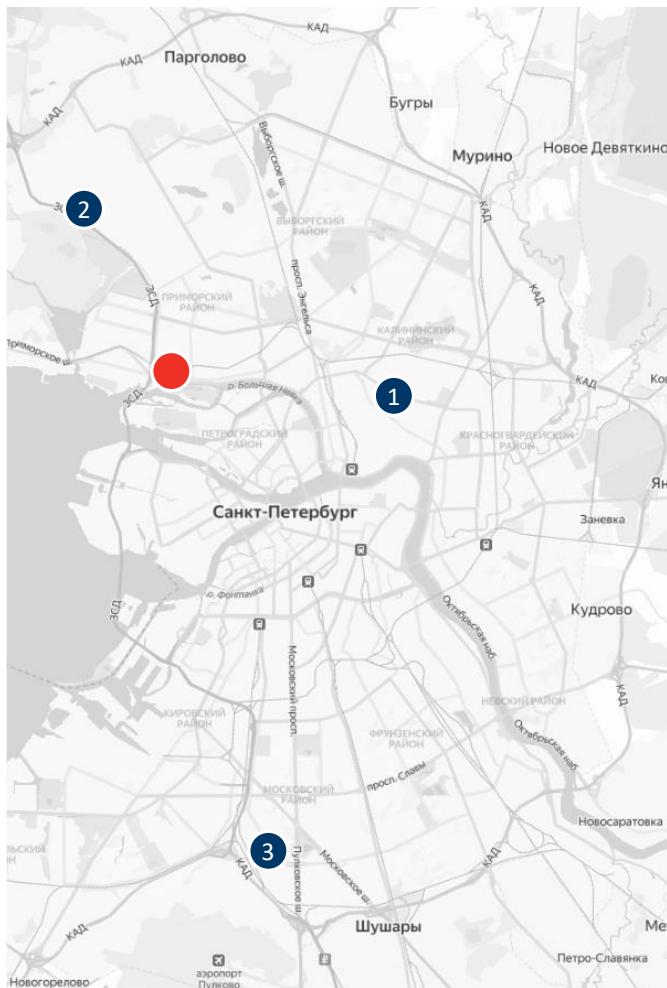
Для того, чтобы свести различия между объектами-аналогами и Объектами оценки к минимуму, мы произвели несколько корректировок стоимости по основным характеристикам к каждому объекту-аналогу. Положительные поправки были сделаны для условий, которые были хуже, чем в случае с объектом анализа, а отрицательные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

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

ТАБЛИЦА 29

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	70 500 000 ₽	90 000 000 ₽	350 000 000 ₽
Общая площадь, кв.м	3 500,00	1 946,0	3 600,0	19 730,0
Цена за 1 кв.м	-	36 228 ₽	25 000 ₽	17 739 ₽
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	3 500,0	1 946,0	3 600,0	19 730,0
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, просп. Металлистов, 120C	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Юнтолово, Планерная ул., 97к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокизайловское, Кубинская ул., 87
Удалённость от центра города	8	7	15	13
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Контакт		+7 981 915-97-92	+7 981 910-31-73	+7 911 001-79-31
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294894175/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298160877/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/296649460/

Источник: анализ Commonwealth Partnership



- Объект оценки (ЗУ под БЦ «Примиум»)**
Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А
- 1** Земельный участок
Металлистов просп., 120C
 - 2** Земельный участок
Планерная ул., 97к2
 - 3** Земельный участок
Кубинская ул., 87

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 участка¹⁸.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 3 были применены корректировки в размере -6%, 0%, и 19% соответственно.

Местоположение (адрес, удаленность от центра города)

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

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

Для определения данной корректировки Оценщик использовал функцию изменения удельной стоимости при удалении от центра города, на основе данных из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023¹⁹.

Таким образом, в соответствии с данной функцией, для Аналогов 1 – 3 были применены корректировки в размере -5%, 29% и 21% соответственно.

Подъезд

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

Вид разрешенного использования и категория земель

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

Коммуникации

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

Имущественные права

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

Статус аналога (правовая форма)

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

¹⁸ Справочник ABN_Group, 01.01.2024, стр. 22. Функция зависимости: $y = 0,7881 * x^{\wedge} - 0,099$

¹⁹ СРК-2023 стр 56. Функция зависимости: $y = 635,07 * x^{\wedge} - 0,399$

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 торги».

В данном случае поправка на торги определялась на основании СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК, СРК-2023, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценщики (НПЦПО)». К расчетам корректировка на торги для цен продаж в отношении земельных участков в Санкт-Петербурге была принята в размере -10,5%²⁰.

Другое

В данной категории рассматриваются любые другие корректировки.

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

Ниже представлена таблица с проведенными расчетами.

²⁰ СРК-2023, Скидки на уторговывание для недвижимости по городам РФ, табл. 70, стр. 111

ТАБЛИЦА 30

Анализ справедливой стоимости земельного участка

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотография				
Цена, р.	-	70 500 000 ₽	90 000 000 ₽	350 000 000 ₽
Общая площадь, кв.м	3 500,00	1 946,0	3 600,0	19 730,0
Цена за 1 кв.м	-	36 228 ₽	25 000 ₽	17 739 ₽
Корректировки				
Общая площадь, кв.м	3 500,0	1 946,0	3 600,0	19 730,0
Корректировка, %	-	-6%	0%	19%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	34 183 ₽	25 070 ₽	21 052 ₽
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский просп. Металлистов, 120С	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Юнтолово, Планерная ул., 97к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новомоисайловское, Кубинская ул., 87
Удалённость от центра города	8	7	15	13
Корректировка, %	-	-5%	29%	21%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
Подъезд	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
ВРИ	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
Коммуникации	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы	Вдоль границы
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	32 409 ₽	32 217 ₽	25 552 ₽
Статус	-	Текущее предложение	Текущее предложение	Текущее предложение
Корректировка, %	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная стоимость, р./кв.м	-	29 006 ₽	28 834 ₽	22 869 ₽
Контакт		+7 981 915-97-92	+7 981 910-31-73	+7 911 001-79-31
Источник	Клиент	https://spb.cian.ru/sale/commercial/294894175/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/298160877/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/296649460/
Средняя стоимость за 1 кв.м, р.	26 903 ₽			
Рыночная стоимость участка (округленно), р.	94 200 000 ₽			

Источник: анализ Commonwealth Partnership

Таким образом, в результате нашего анализа, по состоянию на дату оценки стоимость анализируемого земельного участка (с кадастровым номером 78:34:0414605:15) общей площадью 3 500 кв.м, рассчитанная посредством сравнительного подхода, составляет 94 200 000 р. (округленно).

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

ТАБЛИЦА 31

№	Адрес	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без НДС, р.
1	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	нежилое здание	78:34:0414605:3040	18 379	1 560 800 000
2	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А	земельный участок	78:34:0414605:15	3 500	94 200 000
Итого:					1 655 000 000

Источник: анализ CMWP

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ОТЧЕТЕ ИНФОРМАЦИИ

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

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

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

Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».

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

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

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

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

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/292982513/>

The screenshot shows a listing for office space in the 'Lahata Plaza' complex. The main information includes:

- Офис (A), 3 688 м²** в ЖК «Лахта Плаза»
- Санкт-Петербург, ул-Приморский, № 45, Приморский просп., 78Б [на карте](#)
- Предложений: 24 шт.
- Цена за м²: 6 638 400 ₽/мес.
- Налоги: НДС включен: 1 104 400 ₽/мес.
- Коммунальные платежи: не включены
- Эксплуатационные расходы: не включены
- Контактный телефон: +7 909 693-80-25
- Написать
- Агентство недвижимости: Рентажик
- Кнопка: Купить

Below the main listing, there is a PDF report section:

- Что входит в PDF-отчет:
 - Актуален на текущий момент
 - Пешеходный трафик
 - Автомобильный трафик
 - Средний бюджет съемки по району
 - Арендные ставки рядом
 - Точки притяжения
 - Конкуренция в радиусе 1 км
 - Рекомендации по выбору места для бизнеса
- Кнопки: Купить отчет за 400 ₽, Посмотреть пример отчета

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/298927776/>

The screenshot shows a listing for freehold commercial space in the 'Tri Vетра' complex. The main information includes:

- Свободное назначение, 1 363 м²** в ЖК «Три ветра»
- Санкт-Петербург, ул-Приморский, № 45, Приморский просп., 82/4 [на карте](#)
- Предложений: 25 шт.
- Цена за м²: 1 771 900 ₽/мес.
- Налоги: НДС включен: 300 ₽/мес.
- Коммунальные платежи: не включены
- Эксплуатационные расходы: не включены
- Контактный телефон: +7 905 228-34-19
- Написать
- Агентство недвижимости: Видик Закаряк
- Кнопка: Купить

Below the main listing, there is a PDF report section:

- Что входит в PDF-отчет:
 - Актуален на текущий момент
 - Пешеходный трафик
 - Автомобильный трафик
 - Средний бюджет съемки по району
 - Арендные ставки рядом
 - Точки притяжения
 - Конкуренция в радиусе 1 км
 - Рекомендации по выбору места для бизнеса
- Кнопки: Купить отчет за 400 ₽, Посмотреть пример отчета

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/243293992/>

The screenshot shows a listing for office space (A+), 1,600 m² in the business center 'Gregory's Palace'. The listing includes a large photo of the building complex, several smaller thumbnail photos, and a map showing its location near the Neva River. The right side of the page displays contact information (phone +7 905 219-07-41), a 'Report' button, and a 'Reported by' section. Below the main listing is a 'Report of attractiveness' section with a PDF download link and a preview.

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/290288407/>

The screenshot shows a listing for office space (B), 1,500 m² in the business center 'Gregory's Palace'. The layout is similar to the previous listing, featuring a large main photo, smaller thumbnails, and a map. The right side of the page includes contact information, a 'Report' button, and a 'Reported by' section. A 'Report of attractiveness' section is also present at the bottom.

Аналог 5

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

The screenshot shows a listing for an office space of 3,259 square meters in the 'Собрание 2' business center. The listing includes a large aerial photograph of the building complex, details about the location (Nevsky Prospekt, 54), and rental information (7,169,800 R/mес.). A sidebar provides a comparative analysis report.

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/293369094/>

The screenshot shows a listing for an office space of 66,000 square meters in the 'Северная Гальваника' building. The listing includes a large photograph of the modern glass building, details about the location (Chernigovskaya ul., 14), and rental information (125,400,000 R/mес.). A sidebar provides a comparative analysis report.

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ МАШИНОМЕСТ В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/289470872/>

The screenshot shows a listing for a 20 m² underground parking space. The listing details are as follows:

- Price:** 10 000 ₽/мес.
- Address:** Санкт-Петербург, 9-й Приморский пр., д. 45, Приморский район, ID 29
- Features:** Стены Древесина, 7 лет, 80 см, 21 см, 60 см, 33 см.
- Additional Information:** Цена за парк. 8 000 ₽/мес. в год, Климатические потери не включены, Эксплуатационные расходы не предусмотрены.
- Contact:** +7 981 970-77-29, Номер только для звонков, сообщения не добавят.
- Notes:** Если звоните оставить наушку, напишите нам.

The listing also includes a photo of the parking space and a contact form for the author.

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/299528828/>

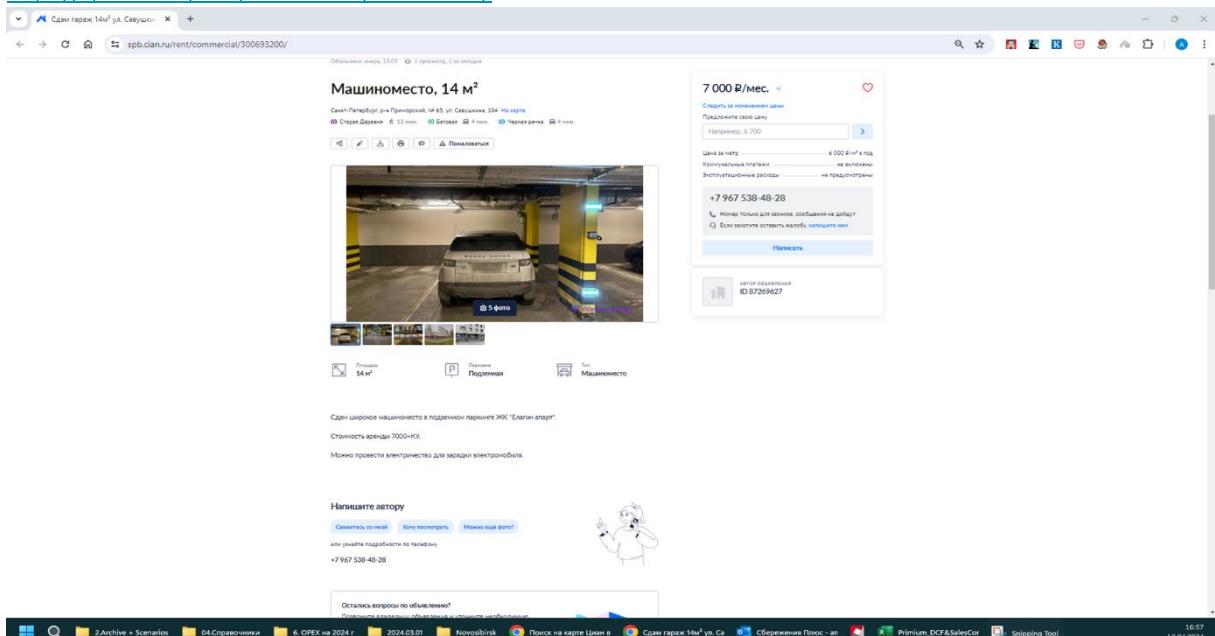
The screenshot shows a listing for a 14 m² underground parking space. The listing details are as follows:

- Price:** 9 000 ₽/мес.
- Address:** Санкт-Петербург, 9-й Приморский пр., д. 45, Яхтенная ул., д. 2, ID 29
- Features:** Балкон, 8 лет, 11 см, Концентрический профиль, 20 см, Черная резка, 8 лет.
- Additional Information:** Цена за парк. 7 722 ₽/мес. в год, Климатические потери включены, Эксплуатационные расходы включены.
- Contact:** +7 981 876-61-78, +7 981 921-33-70, Номер только для звонков, сообщения не добавят.
- Notes:** Если звоните оставить наушку, напишите нам.

The listing also includes a photo of the parking space and a contact form for the author.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/300693200/>



Санкт-Петербург, р-н Приморский, ул. Савушкина, 104
Старая Деревня, 6 из 11 мкрн., 2-я линия, Черная речка, 4 из 4 мкрн.

Машиноместо, 14 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, ул. Савушкина, 104 на карте

Сдать машиноместо в подземном паркинге ЖК "Елань апарт". Стоимость аренды 7000 руб./мес.

Цена за метр: 8 000 ₽/м² в год
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 538-48-28
Номер толки для звонков, сообщения не достает
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор публикации ID 87269627

Площадь: 14 м² | Тип: Подземная | Машиноместо

Сдам широкое машиноместо в подземном паркинге ЖК "Елань апарт". Стоимость аренды 7000 руб./мес.

Можно провести электричество для зарядки электромобилей.

Напишите автору

Сообщество со мной | Хочу посмотреть | Машиноместо? | или узнать подробности по телефону: +7 967 538-48-28

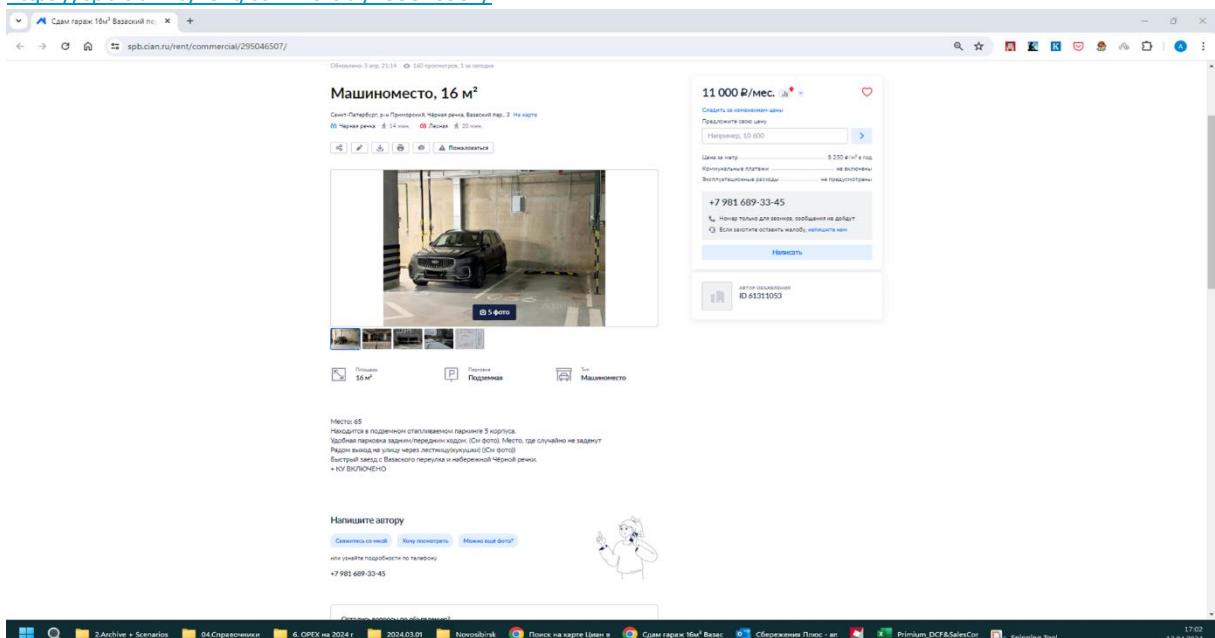
Осталось вопросов по объявлению?

Помощь в написании объявления

16:57 12.04.2024

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/295046507/>



Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чайная речка, Вазовский пер., 3 на карте
Чайная речка, 6 из 14 мкрн., Лесная, 8 из 11 мкрн.

Машиноместо, 16 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Чайная речка, Вазовский пер., 3 на карте

Найдется в подземном стоянке на территории 5 корпуса. Удобная парковка заезда/выезда из коридора. (См. фото). Место, где случайно не задунут вентиляционные каналы. (См. фото) Быстро между Балтийского перекрестка и набережной Грибоедова.

+7 981 689-33-45
Номер толки для звонков, сообщения не достает
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор публикации ID 65319393

Площадь: 16 м² | Тип: Подземная | Машиноместо

Найдется в подземном стоянке на территории 5 корпуса. Удобная парковка заезда/выезда из коридора. (См. фото). Место, где случайно не задунут вентиляционные каналы. (См. фото) Быстро между Балтийского перекрестка и набережной Грибоедова.

+7 981 689-33-45
Номер толки для звонков, сообщения не достает
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Напишите автору

Сообщество со мной | Хочу посмотреть | Машиноместо? | или узнать подробности по телефону: +7 981 689-33-45

Осталось вопросов по объявлению?

Помощь в написании объявления

17:03 12.04.2024

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/298974581/>

The screenshot shows a listing for a 13.3 m² office space. The price is 7 500 ₽/мес. The listing includes a map showing the location near the Beloostrovskaya ulitsa, a photo of the building, and contact information: +7 981 251-24-77 and ID 113693611.

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/298107880/>

The screenshot shows a listing for a 13.3 m² office space. The price is 8 000 ₽/мес. The listing includes a map showing the location near the Bolotnaya ulitsa, a photo of the building, and contact information: +7 960 189-68-83, +7 911 085-52-68, and ID 112920940.

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/297538105/>

The screenshot shows a listing for office space (B+) of 6,926 square meters. The listing includes a large image of the modern, multi-story building, several smaller thumbnail images, and a detailed description. Key details include:

- Price:** 641,319,676 RUB
- Address:** Saint Petersburg, 18 Moskovskaya, Nekrasovskiy, 32a2, 1st floor
- Area:** 6,926 m²
- Condition:** Available

The right side of the screen displays contact information (+7 905 225-66-15), a feedback form, and details about the listing agent (IPG Estate).

Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/297934962/>

The screenshot shows a listing for office space (A) of 2,052 - 14,215 square meters. The listing includes a large image of the building, several smaller thumbnail images, and a detailed description. Key details include:

- Price:** 295,500,105 - 995,050,000 RUB
- Address:** Saint Petersburg, 18 Primorskaya, Oktyabrskiy prospekt, 18, 2nd floor
- Area:** 2,052 - 14,215 m²
- Condition:** Available

The right side of the screen displays contact information (+7 905 219-07-41), a feedback form, and details about the listing agent (MARS).

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/294192003/>

The screenshot shows a listing for an office space (B+) of 4,000 m² in the 'Portal' business center (Корпус А). The listing includes a large image of the building's exterior, a PDF preview of the attractiveness report, and a contact form.

Офис (B+), 4 000 м²
в бизнес-центре «Портал (Корпус А)»

Санкт-Петербург, г. Адмиралтейский, Елагинский пр., 18А, на карте
Балтийская 28-я линия 10 мин.

Цена за метр: 100 000 ₽
НДС включен: 68 668 664 ₽

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Рептикс
Оценка

Отчет о привлекательности помещения и района

Купить

Показать подробнее

Фото: 4 000 м² | Фото: 1 из 4 | Показать подробнее

Адрес: Б+

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

Что входит в PDF-отчет

Охваченность населения Арендные ставки рядом
 Пешеходный трафик Точки притяжения
 Автомобильный трафик Конкуренция в радиусе 1 км
 Средний бюджет счёта по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить сейчас за 400 ₽

Аналог 4

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/289525635/>

The screenshot shows a listing for a free-use commercial property of 1,257 m² in the 'TARMO' residential complex (ЖК «ТАРМО»). The listing includes a large image of the building's exterior, a PDF preview of the attractiveness report, and a contact form.

Свободное назначение, 1 257 м²
в ЖК «ТАРМО (ТАРМО)»

Санкт-Петербург, г. Приморский, Чкаловский пр., 124-3, на карте
Чкаловский 7-я линия 10 мин. | Поверхность 1 мин. | Лесной 8 мин.

Цена за метр: 120 000 ₽
УСН

+7 911 194-57-00
Номер телефона для звонков, сообщения не добавят
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Ника.Частный агент

Отчет о привлекательности помещения и района

Купить

Показать подробнее

Фото: 1 257 м² | Фото: 1 из 11 | Показать подробнее

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

Что входит в PDF-отчет

Охваченность населения Арендные ставки рядом
 Пешеходный трафик Точки притяжения
 Автомобильный трафик Конкуренция в радиусе 1 км
 Средний бюджет счёта по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить сейчас за 400 ₽

Отчет № 20210601-КВ/7 об оценке справедливой стоимости

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

Аналог 5

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/284780628/>

The screenshot shows a real estate listing for an office space (B) of 1,486.2 m² located on Nevsky Prospekt, 54, k. 1, lit. A. The listing includes a large image of the building, several smaller thumbnail images, and a map showing its location. Key details include:

- Price:** 200 000 000 ₽
- Address:** Санкт-Петербург, пр-т Центральный, Спортивный пр-т, Бакунина, 29. На карте
- Area:** 1486.2 м²
- Floor:** 2 из 4
- Condition:** Свободно
- Features:** Офисные помещения, Торговая точка, Конференц-залы
- Services:** Аренда, Реконструкция, Ремонт
- Other:** Отчет о привлекательности объекта

Аналог 6

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/288945434/>

The screenshot shows a real estate listing for an office space (B) of 2,630 m² located in the business center "Ньютон" on Leningradsky Prospekt, 54. The listing includes a large image of the building, several smaller thumbnail images, and a map showing its location. Key details include:

- Price:** 249 999 988 ₽
- Address:** Санкт-Петербург, пр-т Маркса, Невско-Марксовское пл, Конституции, 54Д. На карте
- Area:** 2 630 м²
- Floor:** 1 из 2
- Condition:** Свободно
- Features:** Офисные помещения, Торговая точка, Конференц-залы
- Services:** Аренда, Реконструкция, Ремонт
- Other:** Отчет о привлекательности объекта

АНАЛОГИ К ТАБЛИЦЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аналог 1

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

The screenshot shows a listing for a commercial land plot in St. Petersburg, Klinichesky district, Metallistov st., 120. The plot area is 19.5 соток (hectares). The price is 70,500,000 RUB. The listing includes a large aerial photo of the plot and surrounding buildings, and a detailed description of the plot's characteristics and location.

Аналог 2

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

The screenshot shows a listing for a commercial land plot in St. Petersburg, Primorsky district, Pionerskaya ul., 17/2. The plot area is 36 соток (hectares). The price is 90,000,000 RUB. The listing includes a map showing the plot's location and a detailed description of its characteristics.

Аналог 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/296649460/>

The screenshot shows a listing for a commercial plot of land. The main title is "Коммерческая земля, 200 сот.". It includes a map showing the plot's location and dimensions (19730 sq.m), along with a photo gallery. Key details on the page include:

- Price: 350 000 000 ₽
- Cash price: 1 750 000 ₽/sq.m
- Contact number: +7 911 001-79-31
- Agent information: АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ, Родольф Маренков

Below the main content, there is a note about the plot being used for industrial purposes, specifically for the production of metal structures, and a link to view more details.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**







ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-068497/23

«31» мая 2023

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лебедев Константин Алексеевич
Паспортные данные: 4504 №951358 выдан ОВД Головинского р-на г. Москвы 14.01.2003 г.
Адрес регистрации: г. 125413 г. Москва, ул.Флотская, д.68, кв.88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2023 года по «30» июня 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным 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:** 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.
- 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 01.07.2023 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 выполнить.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением 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., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:
- | | Страхователь | Страховщик |
|--------------------|---------------------------------|-------------------|
| электронная почта: | konstantin.lebedev@cushwake.com | prof-msk@ingos.ru |
| телефонная связь: | +7 985 784 4705 | +7(499)973-92-03 |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» начальника отдела

для страхования опасных объектов

От Страховщика:



П.И. Щербаков

ПОЛИС № 0991R/776/20556/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		29.11.2023 г.
г. Москва		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20556/23, 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» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 п/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партершип" 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 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 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 требований 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 (иска, претензии) 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Комонвелс Партершип"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
Сертификат сертификации: Инвалида Жанна Николаевна. Руководитель управления: АО "АльфаСтрахование"		
Сертификат сертификации: Матушкина Виктория Игоревна, Магутцкая Виктория Игоревна		
Подпись электронной подписью: Матушкина Виктория Игоревна, Магутцкая Виктория Игоревна		
Сертификат сертификации: 2 ГОГИМОВСКАЯ ГИМНОЗОЛОГИЧЕСКАЯ АССОЦИАЦИЯ		
Документ подписан: 13.12.2023 11:28:02		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ

Дата оценки	31.03.2024
-------------	------------

Дата начала построения денежных потоков	01.04.2024
---	------------

Рыночная стоимость (округлённо)	1 500 000 000 ₽ один миллиард пятьсот миллионов
---------------------------------	--

Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	135 892 ₽
Затраты на приобретение	0 ₽
NPV	1 496 787 794 ₽
Стоимость реверсии	1 848 868 648 ₽
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	167 497 ₽
NOI 1-го года	145 504 925 ₽
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	139 170 848 ₽
ERV 1-го года	220 949 170 ₽
NOI по отношению к рынку, 1-й год	under-rented
Чистая начальная доходность, (по NOI)	9,70%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	9,28%
Чистая начальная доходность, (по ERV)	14,73%
GLA	11 038,20 sq m
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m
Коэффициент свободных площадей	0,00%

ДОПУЩЕНИЯ

USD:RUR	92,3660
EUR:RUR	99,5299

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Безрисковая ставка дисконтирования	4,33%
Премия за страновой риск	6,58%
Премия за инвестирование	1,25%
Премия за управление	1,25%
Срок экспозиции, мес.	6
Риск ликвидности	2,10%
Ставка дисконтирования	15,50%

СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

Ставка капитализации	10,50%
----------------------	--------

ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, ₽/кв. м/ВА ДИСКОНТИРОВАНИЯ
Офис	19 100 ₽
Ритейл	19 100 ₽
Тех помещение	10 698 ₽
Антенна	605 989 ₽
Парковка	99 000 ₽

ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	31.03.2025	6,25%
Рост, год 2	31.03.2026	4,00%
Рост, год 3	31.03.2027	4,00%
Рост, год 4	31.03.2028	4,00%
Рост, год 5	31.03.2029	4,00%
Рост, год 6	31.03.2030	4,00%
Рост, год 7	31.03.2031	4,00%
Рост, год 8	31.03.2032	4,00%
Рост, год 9	31.03.2033	4,00%
Рост, год 10	31.03.2034	4,00%

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЦЕН (ИПЦ)	ГОД	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост, год (-1)	2023	5,90%
Рост, год 1	2024	6,25%
Рост, год 2	2025	4,00%
Рост, год 3	2026	4,00%
Рост, год 4	2027	4,00%
Рост, год 5	2028	4,00%

НЕВОЗМЕШАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

Отчисления в резерв	1,00%
Балансовая стоимость	0 ₽
Кадастровая стоимость ЗУ	53 461 464 ₽
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)	1,5%
Кадастровая стоимость строения	1 463 246 528 ₽
2023 и далее - ставка налога на имущество	1,5%

ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	145 504 925 ₽	9,70%
2-й год	161 410 703 ₽	10,76%
3-й год	172 931 329 ₽	11,53%
4-й год	185 826 539 ₽	12,39%
5-й год	197 905 644 ₽	13,19%

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

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

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

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА АРЕНДНЫХ ПОТОКОВ 1

№	СТАТУС АРЕНДАТОР	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КВ. М	ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ДАТА НАЧАЛА АРЕНДЫ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ПРОСТОЙ ПОМЕЩЕНИЙ, ДНИ	АРЕНДНАЯ СТАВКА БЕЗ НДС, %	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К ПОЛУЧЕНИЮ, %	ОПЕРАЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ К УПЛАТЕ, %	ЧИСТАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, %	ЧИСТЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, %/КВ. М/ГОД	ИНДЕКСАЦИЯ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ ОЦЕНКИ, %/ГОД	ПРОПОРЦИЯ ОЦЕНКИ, %	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/КВ. М/ГОД	ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, Р/ГОД	ПРОПОРЦИЯ ГОДОВЩИНА ИНДЕКСАЦИИ	
		11 038,20				4,33		18 192 ₽	0 ₽	0 ₽	18 192 ₽	208 532 924 ₽	6,03%	100,00%	18 966 ₽	220 949 170 ₽	100,00%
Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 54, к. 1, лит. А БЦ "Приммум"		100% 2024 1 100% 2024 2 100% 2025 3 100% 2025 4 100% 2025 5 100% 2025 6 100% 2025 7 100% 2025 8 100% 2025 9 100% 2025 10 100% 2025 11 100% 2025 12 100% 2025 13 100% 2025 14 100% 2025 15 100% 2025 16 100% 2025 17 100% 2025 18 100% 2025 19 100% 2025 20 100% 2025 21 100% 2025 22 100% 2025 23 100% 2025 24 100% 2025 25 100% 2025 26 100% 2025 27 100% 2025 28 100% 2025 29 100% 2025 30 100% 2025 31 100% 2025 32 100% 2025 33 100% 2025 34 100% 2025 35 100% 2025 36 100% 2025 37 100% 2025 38 100% 2025 39 100% 2025 40 100% 2025 41 100% 2025 42 100% 2025 43 100% 2025 44 100% 2025 45 100% 2025 46 100% 2025 47 100% 2025 48 100% 2025 49 100% 2025 50 100% 2025 51 100% 2025 52 100% 2025 53 100% 2025 54 100% 2025 55 100% 2025 56 100% 2025 57 100% 2025 58 100% 2025 59 100% 2025 60 100% 2025 61 100% 2025 62 100% 2025 63 100% 2025 64 100% 2025 65 100% 2025 66 100% 2025 67 100% 2025 68 100% 2025 69 100% 2025 70 100% 2025 71 100% 2025 72 100% 2025 73 100% 2025 74 100% 2025 75 100% 2025 76 100% 2025 77 100% 2025 78 100% 2025 79 100% 2025 80 100% 2025 81 100% 2025 82 100% 2025 83 100% 2025 84 100% 2025 85 100% 2025 86 100% 2025 87 100% 2025 88 100% 2025 89 100% 2025 90 100% 2025 91 100% 2025 92 100% 2025 93 100% 2025 94 100% 2025 95 100% 2025 96 100% 2025 97 100% 2025 98 100% 2025 99 100% 2025 100 100% 2025 101 100% 2025 102 100% 2025 103 100% 2025 104 100% 2025 105 100% 2025 106 100% 2025 107 100% 2025 108 100% 2025 109 100% 2025 110 100% 2025 111 100% 2025 112 100% 2025 113 100% 2025 114 100% 2025 115 100% 2025 116 100% 2025 117 100% 2025 118 100% 2025 119 100% 2025 120 100% 2025 121 100% 2025 122 100% 2025 123 100% 2025 124 100% 2025 125 100% 2025 126 100% 2025 127 100% 2025 128 100% 2025 129 100% 2025 130 100% 2025 131 100% 2025 132 100% 2025 133 100% 2025 134 100% 2025 135 100% 2025 136 100% 2025 137 100% 2025 138 100% 2025 139 100% 2025 140 100% 2025 141 100% 2025 142 100% 2025 143 100% 2025 144 100% 2025 145 100% 2025 146 100% 2025 147 100% 2025 148 100% 2025 149 100% 2025 150 100% 2025 151 100% 2025 152 100% 2025 153 100% 2025 154 100% 2025 155 100% 2025 156 100% 2025 157 100% 2025 158 100% 2025 159 100% 2025 160 100% 2025 161 100% 2025 162 100% 2025 163 100% 2025 164 100% 2025 165 100% 2025 166 100% 2025 167 100% 2025 168 100% 2025 169 100% 2025 170 100% 2025 171 100% 2025 172 100% 2025 173 100% 2025 174 100% 2025 175 100% 2025 176 100% 2025 177 100% 2025 178 100% 2025 179 100% 2025 180 100% 2025 181 100% 2025 182 100% 2025 183 100% 2025 184 100% 2025 185 100% 2025 186 100% 2025 187 100% 2025 188 100% 2025 189 100% 2025 190 100% 2025 191 100% 2025 192 100% 2025 193 100% 2025 194 100% 2025 195 100% 2025 196 100% 2025 197 100% 2025 198 100% 2025 199 100% 2025 200 100% 2025 201 100% 2025 202 100% 2025 203 100% 2025 204 100% 2025 205 100% 2025 206 100% 2025 207 100% 2025 208 100% 2025 209 100% 2025 210 100% 2025 211 100% 2025 212 100% 2025 213 100% 2025 214 100% 2025 215 100% 2025 216 100% 2025 217 100% 2025 218 100% 2025 219 100% 2025 220 100% 2025 221 100% 2025 222 100% 2025 223 100% 2025 224 100% 2025 225 100% 2025 226 100% 2025 227 100% 2025 228 100% 2025 229 100% 2025 230 100% 2025 231 100% 2025 232 100% 2025 233 100% 2025 234 100% 2025 235 100% 2025 236 100% 2025 237 100% 2025 238 100% 2025 239 100% 2025 240 100% 2025 241 100% 2025 242 100% 2025 243 100% 2025 244 100% 2025 245 100% 2025 246 100% 2025 247 100% 2025 248 100% 2025 249 100% 2025 250 100% 2025 251 100% 2025 252 100% 2025 253 100% 2025 254 100% 2025 255 100% 2025 256 100% 2025 257 100% 2025 258 100% 2025 259 100% 2025 260 100% 2025 261 100% 2025 262 100% 2025 263 100% 2025 264 100% 2025 265 100% 2025 266 100% 2025 267 100% 2025 268 100% 2025 269 100% 2025 270 100% 2025 271 100% 2025 272 100% 2025 273 100% 2025 274 100% 2025 275 100% 2025 276 100% 2025 277 100% 2025 278 100% 2025 279 100% 2025 280 100% 2025 281 100% 2025 282 100% 2025 283 100% 2025 284 100% 2025 285 100% 2025 286 100% 2025 287 100% 2025 288 100% 2025 289 100% 2025 290 100% 2025 291 100% 2025 292 100% 2025 293 100% 2025 294 100% 2025 295 100% 2025 296 100% 2025 297 100% 2025 298 100% 2025 299 100% 2025 300 100% 2025 301 100% 2025 302 100% 2025 303 100% 2025 304 100% 2025 305 100% 2025 306 100% 2025 307 100% 2025 308 100% 2025 309 100% 2025 310 100% 2025 311 100% 2025 312 100% 2025 313 100% 2025 314 100% 2025 315 100% 2025 316 100% 2025 317 100% 2025 318 100% 2025 319 100% 2025 320 100% 2025 321 100% 2025 322 100% 2025 323 100% 2025 324 100% 2025 325 100% 2025 326 100% 2025 327 100% 2025 328 100% 2025 329 100% 2025 330 100% 2025 331 100% 2025 332 100% 2025 333 100% 2025 334 100% 2025 335 100% 2025 336 100% 2025 337 100% 2025 338 100% 2025 339 100% 2025 340 100% 2025 341 100% 2025 342 100% 2025 343 100% 2025 344 100% 2025 345 100% 2025 346 100% 2025 347 100% 2025 348 100% 2025 349 100% 2025 350 100% 2025 351 100% 2025 352 100% 2025 353 100% 2025 354 100% 2025 355 100% 2025 356 100% 2025 357 100% 2025 358 100% 2025 359 100% 2025 360 100% 2025 361 100% 2025 362 100% 2025 363 100% 2025 364 100% 2025 365 100% 2025 366 100% 2025 367 100% 2025 368 100% 2025 369 100% 2025 370 100% 2025 371 100% 2025 372 100% 2025 373 100% 2025 374 100% 2025 375 100% 2025 376 100% 2025 377 100% 2025 378 100% 2025 379 100% 2025 380 100% 2025 381 100% 2025 382 100% 2025 383 100% 2025 384 100% 2025 385 100% 2025 386 100% 2025 387 100% 2025 388 100% 2025 389 100% 2025 390 100% 2025 391 100% 2025 392 100% 2025 393 100% 2025 394 100% 2025 395 100% 2025 396 100% 2025 397 100% 2025 398 100% 2025 399 100% 2025 400 100% 2025 401 100% 2025 402 100% 2025 403 100% 2025 404 100% 2025 405 100% 2025 406 100% 2025 407 100% 2025 408 100% 2025 409 100% 2025 410 100% 2025 411 100% 2025 412 100% 2025 413 100% 2025 414 100% 2025 415 100% 2025 416 100% 2025 417 100% 2025 418 100% 2025 419 100% 2025 420 100% 2025 421 100% 2025 422 100% 2025 423 100% 2025 424 100% 2025 425 100% 2025 426 100% 2025 427 100% 2025 428 100% 2025 429 100% 2025 430 100% 2025 431 100% 2025 432 100% 2025 433 100% 2025 434 100% 2025 435 100% 2025 436 100% 2025 437 100% 2025 438 100% 2025 439 100% 2025 440 100% 2025 441 100% 2025 442 100% 2025 443 100% 2025 444 100% 2025 445 100% 2025 446 100% 2025 447 100% 2025 448 100% 2025 449 100% 2025 450 100% 2025 451 100% 2025 452 100% 2025 453 100% 2025 454 100% 2025 455 100% 2025 456 100% 2025 457 100% 2025 458 100% 2025 459 100% 2025 460 100% 2025 461 100% 2025 462 100% 2025 463 100% 2025 464 100% 2025 465 100% 2025 466 100% 2025 467 100% 2025 468 100% 2025 469 100% 2025 470 100% 2025 471 100% 2025 472 100% 2025 473 100% 2025 474 100% 2025 475 100% 2025 476 100% 2025 477 100% 2025 478 100% 2025 479 100% 2025 480 100% 2025 481 100% 2025 482 100% 2025 483 100% 2025 484 100% 2025 485 100% 2025 486 100% 2025 487 100% 2025 488 100% 2025 489 100% 2025 490 100% 2025 491 100% 2025 492 100% 2025 493 100% 2025 494 100% 2025 495 100% 2025 496 100% 2025 497 100% 2025 498 100% 2025 499 100% 2025 500 100% 2025 501 100% 2025 502 100% 2025 503 100% 2025 504 100% 2025 505 100% 2025 506 100% 2025 507 100% 2025 508 100% 2025 509 100% 2025 510 100% 2025 511 100% 2025 512 100% 2025 513 100% 2025 514 100% 2025 515 100% 2025 516 100% 2025 517 100% 2025 518 100% 2025 519 100% 2025 520 100% 2025 521 100% 2025 522 100% 2025 523 100% 2025 524 100% 2025 525 100% 2025 526 100% 2025 527 100% 2025 528 100% 2025 529 100% 2025 530 100% 2025 531 100% 2025 532 100% 2025 533 100% 2025 534 100% 2025 535 100% 2025 536 100% 2025 537 100% 2025 538 100% 2025 539 100% 2025 540 100% 2025 541 100% 2025 542 100% 2025 543 100% 2025 544 100% 2025 545 100% 2025 546 100% 2025 547 100% 2025 548 100% 2025 549 100% 2025 550 100% 2025 551 100% 2025 552 100% 2025 55															

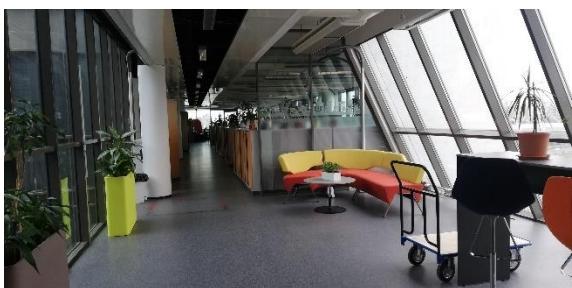
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фасад БЦ «Примиум»



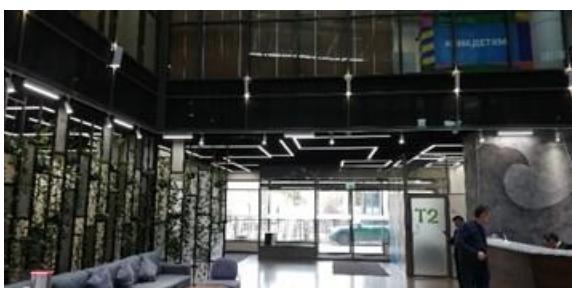
Торцевая и задняя сторона здания



Офисные помещения (на 9 этаже)



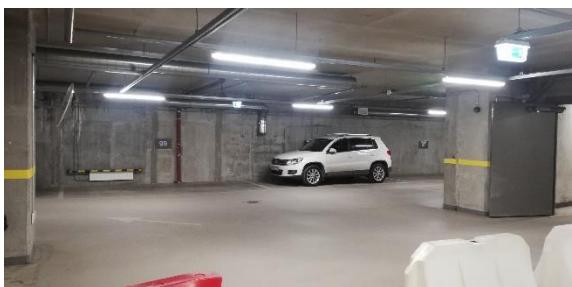
Офисные помещения (на 8 этаже)



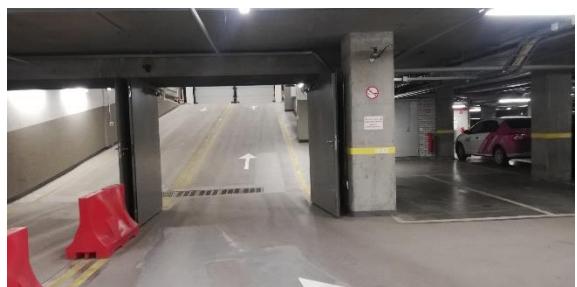
Лобби здания (на 1 этаже)



Столовая (на 1 этаже)



Подземный паркинг (на -2 этаже)



Подземный паркинг (на -1 этаже)



Технические помещения



Крыша здания

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

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

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

Копии некоторых из перечисленных документов представлены далее.

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2023, поступившего на рассмотрение 19.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947

Кадастровый номер:

78:34:0414605:3040

Номер кадастрового квартала:

78:34:0414605

Дата присвоения кадастрового номера:

29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учтенный номер:

Инвентарный номер бл.; Кадастровый номер 78:34:4146Д:15:144

Местоположение:

г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литер A

Площадь, м²:

18379

Назначение:

Нежилое

Наименование:

Многофункциональный комплекс с объектами общественного и административного назначения

Количество этажей, в том числе подземных этажей:

11, в том числе подземных 2

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:

2008

Год завершения строительства:

2008

Кадастровая стоимость, руб:

940698431.26

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:

78:34:0414605:15

Кадастровые номера земельных участков, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:

78:34:0414605:3098, 78:34:0414605:3099, 78:34:0414605:3100

Вид разрешенного использования:

жилые отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости:

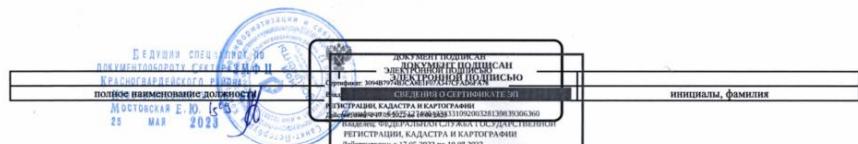
Сведения о земельных участках и зданиях, расположенных на них, включенные в реестр недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:

записи отсутствуют

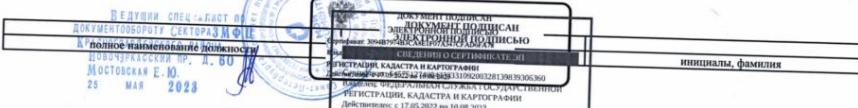
Получатель выписки:

Ситник Наталия Леонидовна, действующий(ая) на основании документа "Поверенность" от имени заявителя/Общество с ограниченной ответственностью "Планиров", 7841357668

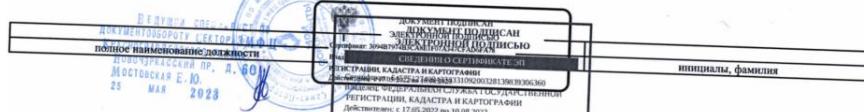


Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040		
1 Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Примнум", ИНН: 7841357668, ОГРН: 1077847208075 1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 78-78-01-0741/2008-278 27.01.2009 00:00:00		
3 Документы-основания Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 Договор купли-продажи, выдан 23.12.2008 4.1 данные отсутствуют		
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Ипотека 01.09.2022 [13:41:30] 78:34:0414605:3040-78/01/2022-66 Срок действия с 28.11.2017 на 7 лет Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391 данные отсутствуют Договор об ипотеке, серия: 78 А В, № 5932165, выдан 16.11.2017 Документ нотариально удостоверен: 16.11.2017 нотариус города Москвы Краснов Герман Евгеньевич 5-4-4216 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке от 16 ноября 2017 года, выдан 09.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 09.09.2020 Боненко Ф. С., врио нотариуса г. Москвы Краснова Г.Е. 77/287-н/77-2020-8-1536		



Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 2: 9	Всего разделов: 4	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947			Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040				
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлением залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведомства о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>				
<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>				
5.2	вид:	Аренда		
		дата государственной регистрации:	26.11.2019 17:22:56	
		номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-59	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2019 по 11.04.2024 с 11.04.2019 по 11.04.2024	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Каверин Сант-Петербург", ИНН: 7808041152, ОГРН: 1037832014934	
<p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>				



Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела: 2: 9	Всего разделов: 4	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947			Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040				
<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>				
<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>				
5.3	вид:	Аренда		
		дата государственной регистрации:	26.11.2019 16:15:28	
		номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-57	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2019 по 16.07.2024 с 17.07.2019 по 16.07.2024	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮИТ Санкт-Петербург", ИНН: 7814313164, ОГРН: 1057810048350	
<p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>				
5.4	вид:	Аренда		
		дата государственной регистрации:	26.11.2019 16:00:44	
		номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-55	



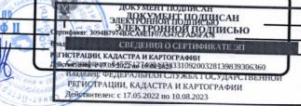
Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 25		
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2019 по 30.09.2024 с 26.11.2019
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Группа компаний ПИК", ИНН: 7713011336, ОГРН: 1027739137084
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 1, выдан 28.08.2019, дата государственной регистрации: 26.11.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-54
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	26.11.2019 15:28:30
	номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-53
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2019 по 31.03.2024 с 01.04.2019 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Viola", ИНН: 7801467537, ОГРН: 1089847164164
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Срок: 2019/05/28 15:28:30 СДАН В РЕГИСТРАЦИЮ РЕГИСТРАЦИЯ КАСТАМА И КАРТОГРАФИИ БИЛАНС: 0850254168543131050201321398306260 ИМЯ: МОСТОВСКАЯ Е. Ю. ДОКУМЕНТ: ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГАВОР АРЕНДЫ РЕГИСТРАЦИЯ, КАСТАМА И КАРТОГРАФИИ Документен с 17.05.2022 по 10.08.2023

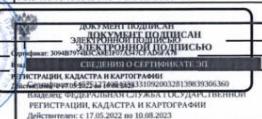
Лист 6

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 25		
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, выдан 27.03.2019, дата государственной регистрации: 26.11.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-52
	Дополнительное соглашение к договору к досрочному договору аренды, № 1, выдан 27.03.2019	
	Дополнительное соглашение к договору к досрочному договору аренды, № 2, выдан 27.03.2019	
	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 27.03.2019, № 3, выдан 27.12.2022, дата государственной регистрации: 01.02.2023, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/011/2023-69	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.6	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	29.10.2019 16:13:53
	номер государственной регистрации:	78:34:0414605:3040-78/038/2019-51
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.10.2019 по 14.05.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "T2 Мобайл", ИНН: 7743895280, ОГРН: 1137746610088
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды-2, выдан 22.02.2019, дата государственной регистрации: 29.10.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/038/2019-50

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Срок: 2019/05/28 15:28:30 СДАН В РЕГИСТРАЦИЮ РЕГИСТРАЦИЯ КАСТАМА И КАРТОГРАФИИ БИЛАНС: 0850254168543131050201321398306260 ИМЯ: МОСТОВСКАЯ Е. Ю. ДОКУМЕНТ: ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГАВОР АРЕНДЫ РЕГИСТРАЦИЯ, КАСТАМА И КАРТОГРАФИИ Документен с 17.05.2022 по 10.08.2023

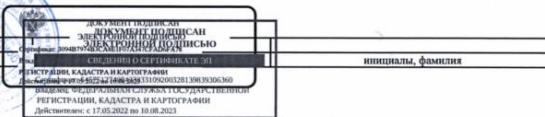
Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	78:34:0414605:3040		
Кадастровый номер:	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды-2 от 22.02.2019, № 1, выдан 01.10.2019 Дополнительное соглашение № 2 к долгосрочному договору аренды - 2 от 22 февраля 2019 года, выдан 30.11.2022, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/011/2023-71		
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреживаемой документарной залоговой или электронной залоговой:</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>		
5.7	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 29.10.2019 16:01:31</p> <p>номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/038/2019-49</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>		
	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды-1 от 22.02.2019, № 1, выдан 01.10.2019</p> <p>Долгосрочный договор аренды-1, выдан 22.02.2019, дата государственной регистрации: 29.10.2019, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/038/2019-48</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды - 1 от 22 февраля 2019 года, № 2, выдан 30.11.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2023, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/011/2023-70</p>		



инициалы, фамилия

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	78:34:0414605:3040		
Кадастровый номер:	Документ подписан документом с электронной подписью от имени и фамилии ГУПР, Кадастра и картографии 25 МАЯ 2023		
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреживаемой документарной залоговой или электронной залоговой:</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>		
5.8	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 04.10.2019 12:49:03</p> <p>номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/038/2019-47</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>		
	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 27 декабря 2018 г., № 1, выдан 30.04.2020, дата государственной регистрации: 29.10.2020, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:78/038/2020-60</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды 27.12.2018, № 2, выдан 30.06.2020, дата государственной регистрации: 30.10.2020, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040:59/088/2020-61</p>		

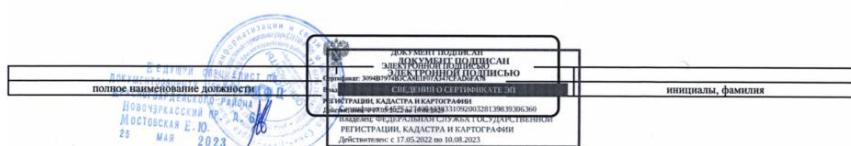


инициалы, фамилия

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

Лист 4

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выпуск: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947			
Кадастровый номер:	78:34:0414605:3040		
	<p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 27 декабря 2018 г., № 4, выдан 31.12.2020, дата государственной регистрации: 04.05.2021, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/01/2021-62</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды, № 3, выдан 31.10.2020, дата государственной регистрации: 04.06.2021, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/01/2021-63</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды от 27.12.2018г., № 5, выдан 30.03.2022, дата государственной регистрации: 09.09.2022, номер государственной регистрации: 78:34:0414605:3040-78/01/2022-67</p>		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют		
сведения о юридическом лице, которое осуществляет хранение обезлюдненной документальной закладной или электронной закладной;			
ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			



Лист 10

Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947			
Кадастровый номер:			
78:34:0414605:3040			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	-
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Отчет № 20210601-КВ/7 об оценке справедливой стоимости

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

Лист № 1 раздела 4 Всего листов раздела 4: 1 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 25

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947 Кадастровый номер:

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

78:34:0414605:15/4

78:34:0414605:1104/6

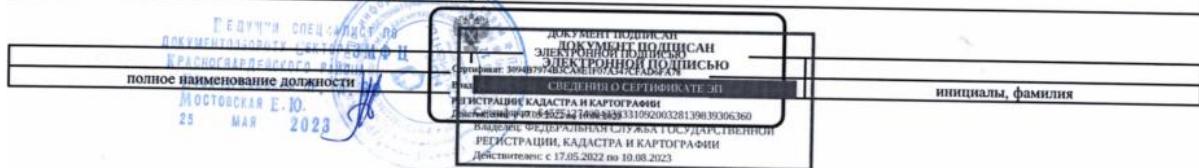
78:34

78:34:0000000:9283(1)

Раздел 5 Лист 12

Гараж 5 Лис

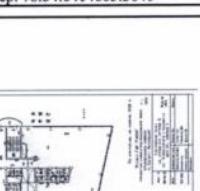
План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040 Номер этажа (этажей): 2		
 			
Масштаб 1			



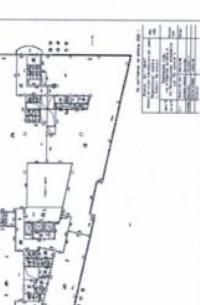
Отчет № 20210601-КВ/7 об оценке справедливой стоимости

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

Лист 13

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947			
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040	[Номер этажа (этажей): 3		
			

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040	Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

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

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Номер этажа (этажей): 5		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат №04B7974B3A8E91C8A6A7		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Лицензия № 4522-01-16003283310920032813989306360 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МОСТОВСКАЯ Е.Ю.	60		
25 МАЯ 2023			

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Номер этажа (этажей): 6		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат №04B7974B3A8E91C8A6A7		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Лицензия № 4522-01-16003283310920032813989306360 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МОСТОВСКАЯ Е.Ю.	60		
25 МАЯ 2023			

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

Лист 17

Лист 17

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 14

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

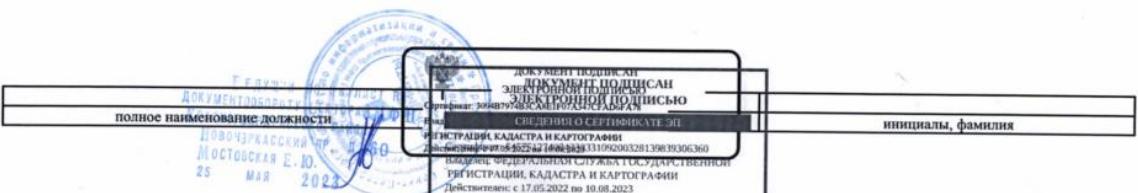
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947

Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040

Номер этажа (этажей): 7

The site plan displays a detailed map of a building's footprint, which is oriented vertically. The building has multiple wings and a central entrance. To the left of the main building, there is a separate rectangular structure labeled 'Склад в собственности' (Warehouse in ownership). The plan also shows several other land parcels and buildings in the background. A legend box in the top right corner contains symbols for roads, boundaries, and other geographical features.

Масштаб 1



Лист 18

Лист 18

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5

Всего листов раздела 5: 14

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947

Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040

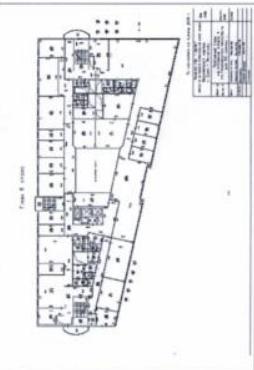
Номер этажа (этажей): 8

The image shows an architectural drawing of a building plot. The main part is a detailed floor plan of a multi-story building with various rooms, hallways, and structural elements. To the right of the main plan is a legend containing symbols for different types of structures and land uses, such as residential buildings, roads, and green spaces. On the far left edge of the drawing, there is vertical text that appears to be a scale bar or a reference mark.

Масштаб 1



Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Номер этажа (этажей): 9		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			

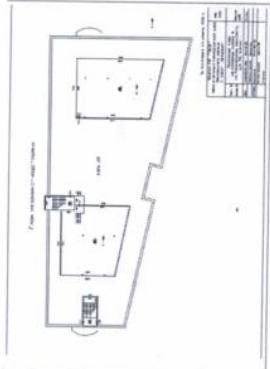
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	СЕДУГИ СПЕЦИАЛИСТ ПО РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	СЕДУГИ СПЕЦИАЛИСТ ПО РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	
МОСТОВСКАЯ Е.Ю.	Сертификат № 3094879740848331109200328139039306360	Сертификат № 3094879740848331109200328139039306360	
25 МАЯ 2023	выдан в ФЕДЕРАЛЬНАМ СЛУЖБАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	выдан в ФЕДЕРАЛЬНАМ СЛУЖБАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947	Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка		
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			

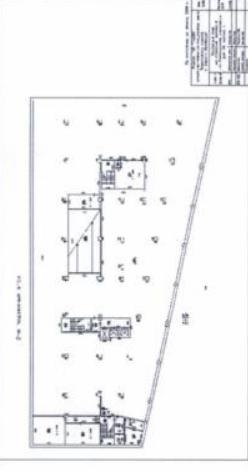
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	СЕДУГИ СПЕЦИАЛИСТ ПО РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	СЕДУГИ СПЕЦИАЛИСТ ПО РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	
МОСТОВСКАЯ Е.Ю.	Сертификат № 3094879740848331109200328139039306360	Сертификат № 3094879740848331109200328139039306360	
25 МАЯ 2023	выдан в ФЕДЕРАЛЬНАМ СЛУЖБАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	выдан в ФЕДЕРАЛЬНАМ СЛУЖБАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

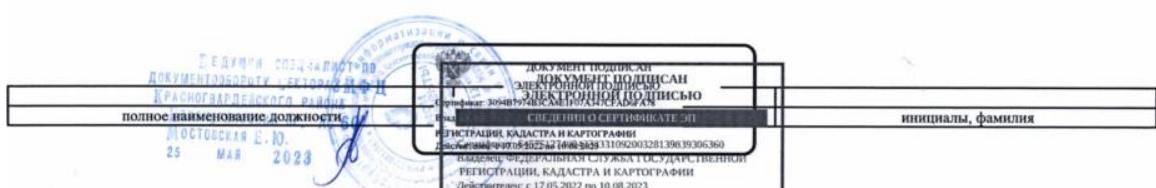
Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947		Номер этажа (этажей): подземный этаж	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			



Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947		Номер этажа (этажей): подземный этаж	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
			
Масштаб 1			



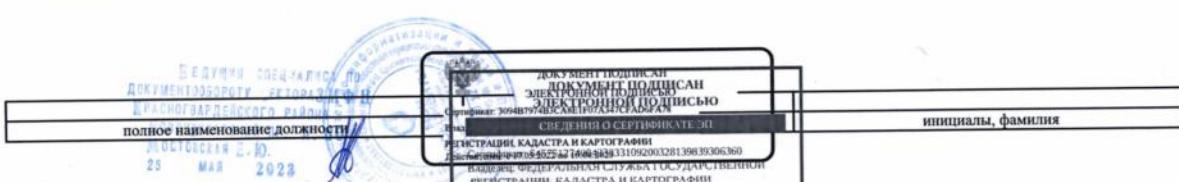
Лист 23

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947		Номер этажа (этажей):	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
Масштаб 1			



Лист 24

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040			
Масштаб 1			



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

Лист 25

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5: 14

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-116013947

Кадастровый номер: 78:34:0414605:3040

Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

<p>ВЕДУМИН СПЕЦНАЗОВСКИЙ ДОКУМЕНТ ОФОРМЛЕН СЕКРЕТАРИАТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ПОЛИНОМ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ:</p> <p>МОСКОВСКАЯ Е.Ю. 25 МАР 2023</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный №: 30948797 Срок действия: 10.03.2023 СРЕДСТВО О СЕРТИФИКАТЕ №: ЭП РЕГИСТРАЦИИ КАСЛАСТРА И КАРТОГРАФИИ Приложение к документу №: 0525-00000000000000000000000000000000 ВОДЯНОЙ ФРЕДРАГИНА СОЛЯНКА Г.С. ГИДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАСЛАСТРА И КАРТОГРАФИИ.</p>
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации права

Раздел I

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 22.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
25.04.2019	№ 1	1	1
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
Номер кадастрового квартала:	78:34:0414605		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:34:4146Д:15		
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А		
Площадь:	3500 +/- 21кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	54065866.05		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:34:0414605:3040		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:34:4146Д:1103		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел I

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
25.04.2019	№ 1	1	1
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525	78:34:0414605:15		
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Синицын Михаил Владимирович			
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525	78:34:0414605:15		
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Примнуум", ИНН: 7841357668			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 78-78-01/0168/2010-213 от 14.04.2010			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1. вид:			
3.1.1. Ипотека			
3.1.1.1. дата государственной регистрации:			
3.1.1.1.1. 28.11.2017			
3.1.1.1.2. номер государственной регистрации:			
3.1.1.1.3. 78:34:0414605:15-78/038/2017-7			
3.1.1.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.1.5. на 7 лет			
3.1.1.1.6. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.1.7. "VTB Банк (Дойчланд) АГ" VTB Bank (Deutschland) AG			
3.1.1.1.8. основание государственной регистрации:			
3.1.1.1.9. Договор об ипотеке от 16.11.2017 серии:78 А В №5932165, удостоверил нотариус города Москвы Краснов Герман Евгеньевич 16.11.2017, реестровый номер 5-4-4216			
4. Договоры участия в долевом строительстве:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земельного фонда, имеющий специальное назначение:			
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка				
Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525				
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15		
План (чертеж, схема) земельного участка				
<p style="text-align: center;">78:34:0414605:15</p>				
Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:				
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ полное наименование должности			Пучнина Л.Б. инициалы, фамилия	

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка				
Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525				
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15		
Описание местоположения границ земельного участка				
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м
	начальная	конечная		
1	2	3	4	5
1	1	15	188° 8'	18.17
2	2	1	94° 21'	2.38
3	3	2	180° 0'	1.50
4	4	3	103° 24'	138.15
5	5	4	10° 21'	10.73
6	6	5	280° 44'	55.83
7	7	6	323° 52'	3.12
8	8	7	3° 60'	3.30
9	9	8	1° 11'	39
10	10	9	252° 41'	26.70
11	11	10	267° 16'	18.06
12	12	11	205° 17'	0.40
13	13	12	276° 28'	35.71
14	14	13	186° 41'	9.02
15	15	14	279° 28'	0.24
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ полное наименование должности			Пучнина Л.Б. инициалы, фамилия	

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	3.2	Всего листов раздела	3.2 :
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525			Всего разделов:	
Кадастровый номер:			Всего листов выписки:	
			78:34:0414605:15	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99612.22	109199.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99612.40	109196.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	99613.90	109196.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	99645.91	109062.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	99635.35	109060.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	99624.96	109115.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	99622.44	109117.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	99619.15	109116.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	99580.16	109116.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	99588.11	109141.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	99588.97	109159.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	99589.33	109159.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	99585.31	109195.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	99594.27	109196.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	99594.23	109196.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	4	Всего листов раздела	4 :
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525			Всего разделов:	
Кадастровый номер:			Всего листов выписки:	
			78:34:0414605:15	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 78:34:0414605:15/4	
Масштаб 1: данные отсутствуют			Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ			Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15	
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
4	3500	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	
25.04.2019 № 78/001/002/2019-53525		Всего листов выписки:		
Кадастровый номер:		78:34:0414605:15		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: мск 64				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99612.22	109199.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99612.40	109196.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	99613.90	109196.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	99645.91	109062.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	99635.35	109060.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	99624.96	109115.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	99622.44	109117.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	99619.15	109116.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	99580.16	109116.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	99588.11	109141.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	99588.97	109159.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	99589.33	109159.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	99585.31	109195.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	99594.27	109196.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	99594.23	109196.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.		
полное наименование должности		инициалы, фамилия		

valuation.cmwp.ru

