

08 апреля 2022 г.

Отчет об оценке №20220408-1

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»**

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер.
Андрейково, по состоянию на 08 апреля 2022 г.





Конфиденциально

08 апреля 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №5 от 23 марта 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 апреля 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 апреля 2022 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 588 500,00	43 906 200,00
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	6 711 500,00	6 711 500,00
Итого, руб.	43 300 000,00	50 617 700,00

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
м	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТЦ	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития	ДС	Дополнительное соглашение
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая информация	1
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
▶ Основные факты и выводы	12
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Приложения	



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/2)

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 08 апреля 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «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 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Межрегиональной ассоциации оценщиков» (далее – МСО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 05.04.2022 г., дата оценки 08.04.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до даты осмотра Объекта оценки могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него

Передач через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00

456992c3-d51c-4ee1-9260-e3ffe297865

Страница 9 из 87

Financial

Consulting

Group



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

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 оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №5 от 23 марта 2022 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220408-1 от 08 апреля 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Дата оценки	▶ 08 апреля 2022 г.
Дата осмотра	▶ 05 апреля 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 43 300 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 43 300 000 (Сорок три миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 36 588 500 (Тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, без НДС– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: 6 711 500 (Шесть миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

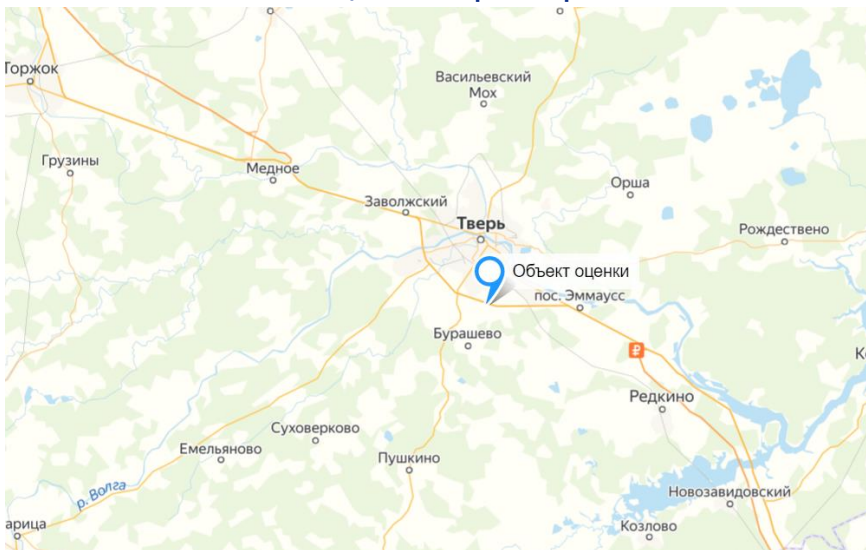
Сыстерова Н. Н.



	стр.
Общая информация	1
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Приложения	43

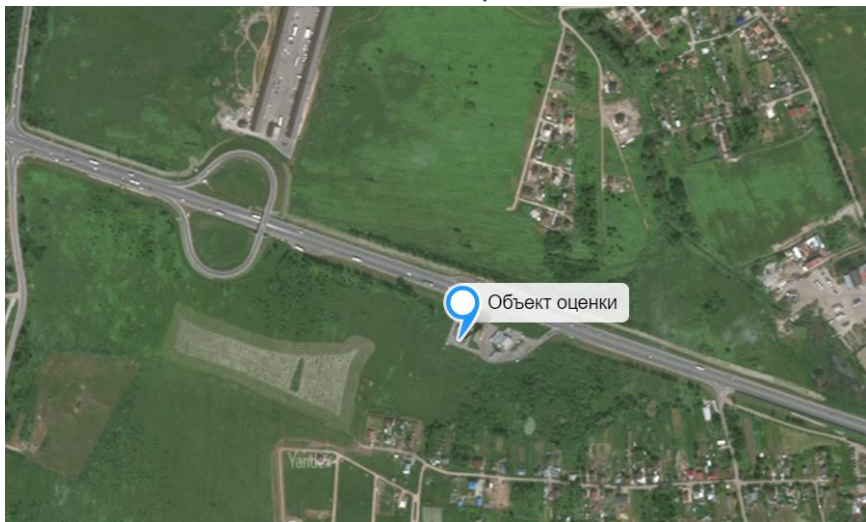


Местоположение Объекта оценки на карте Тверской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен в 100 м от трассы М-10
Окружающая застройка	торговая
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Объект принадлежит на правах общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торговое
Год постройки	2013
Общая площадь, кв. м	212,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	212,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Материал стен	кирпичные
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Степень технического обустройства	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	1 691 247,15
Остаточная стоимость на 01.04.2022 г., руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (3/3)

Участки 69:10:0251201:465

Земельный участок 69:10:0251201:465
Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
для предприятий общественного питания

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465
Кадастровый квартал:	69:10:0251201
Адрес:	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь уточненная:	3 012 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	для предприятий общественного питания



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка	
Показатель	Значение
Местоположение	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь земельного участка, кв. м	3 012
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	69:10:0251201:465
Строения на участке	нежилое здание (69:10:0251201:513)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для предприятий общественного питания
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровая стоимость, руб.	6 144 329,40

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4
- ▶ Копии документов, предоставленных Заказчиком приведены в Приложении 5



Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 25.10.2021 г.
- ▶ Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 июля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Соглашение о перемене лица в обязательстве от 01 марта 2017 г. по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Техническое описание на здание по состоянию на 12 августа 2019 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-111489/21 от 03.11.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового здания
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведение ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Тверской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого здания торгового назначения

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Общая часть	4		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14	Приложения	43
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21		
▶ Краткая характеристика региона	24		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26		
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	28		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32		



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,0%	11,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	19,2%	11,7%	5,0%	4,5%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,5%	5,0%	5,0%	6,6%	7,0%	7,4%

Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в январе 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- В обрабатывающей промышленности в начале года сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% в январе после 4,3% в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% и +15,6% соответственно)
- Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% и вышла в плюс к уровню двухлетней давности

- Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1%. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4%
- В декабре прирост выпуска составил 10,0% (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1%, добыча природного газа – на 10,6%. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% (в декабре – на 1,9%), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% (9,6%)
- Инфляция в феврале 2022 г. в месячном выражении составила 1,17%, в годовом выражении ускорилась до 15,0%. Согласно данным Росстата, основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56%) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96%). В сфере услуг цены выросли на 1,13%, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% при удорожании электротоваров и других бытовых приборов
- Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96%. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%)
- Цены на непродовольственные товары в феврале выросли на 0,78% после 0,67% месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% SA после 0,61% SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев

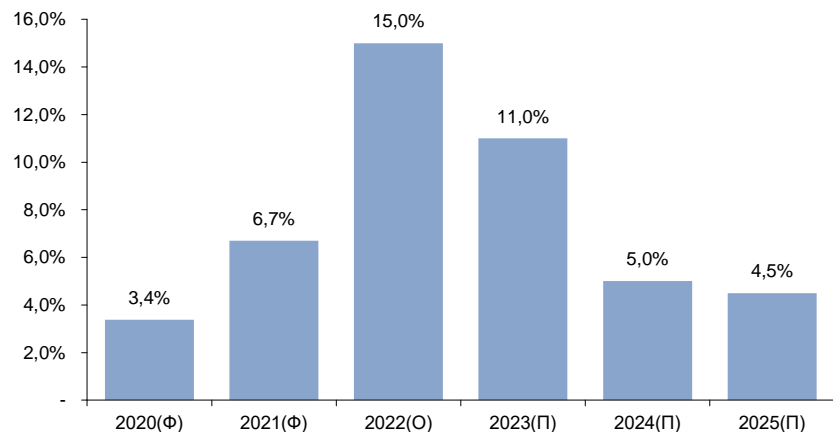
Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865

Страница 21 из 87

Financial
Consulting
Group

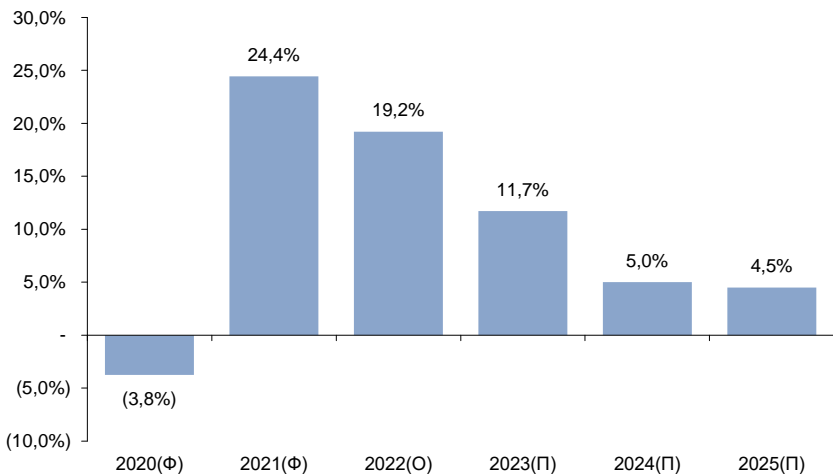


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2025 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

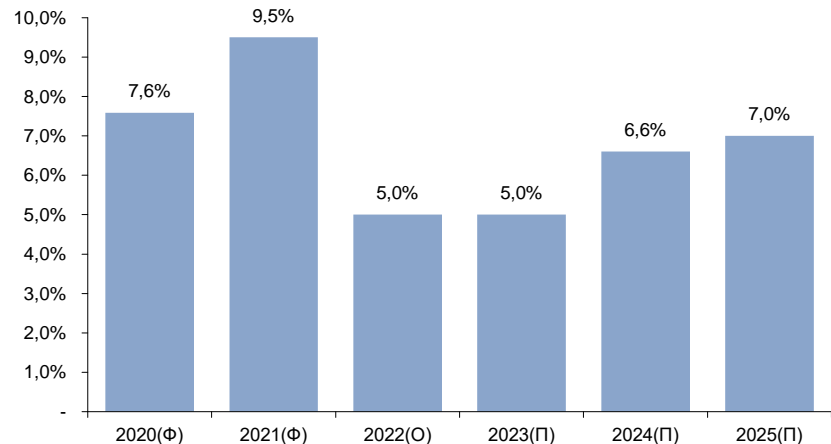
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширящаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,0%, в 2023 г. – 11,0%, далее снизится к 2026 г. до 4,5%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – феврале 2022 г. составил 39,2 млрд долларов США, укрупнившись более чем в два с половиной раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ По данным таможенной статистики в январе 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 69,2 млрд долл. и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 57,9%
- ▶ Экспорт России в январе 2022 г. составил 45,8 млрд долл. США и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 69,9%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 90,2%, на страны СНГ – 9,8%. Основной российский экспорт в январе 2022 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,5% (в январе 2021 г. – 57,2%)
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу февраля 2022 г. достигли очередного исторического максимума – 643,2 млрд долл., преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

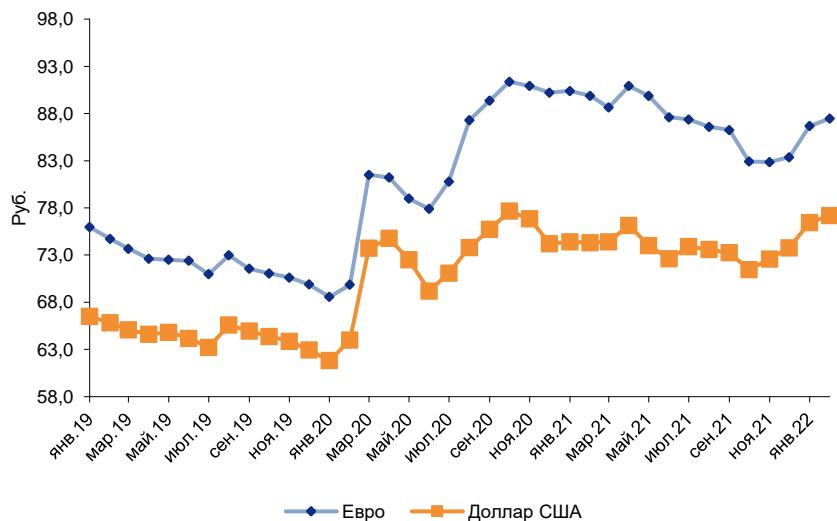


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, уровень безработицы в январе 2022 года вырос до 4,4%, после того как в течение четырех месяцев оставался на уровне 4,3%, а опросы Банка России указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в феврале по сравнению с январем на 0,9% по номинальному курсу после снижения на 3,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 77,17 рубля (против 76,45 рубля в декабре), средний курс с начала года — 76,8 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в феврале — 87,48 рублей (против 86,66 рублей в январе). Средний курс с начала года, соответственно, 87,1 рублей за евро
- ▶ Динамика российского финансового рынка с начала года дополнительно определялась ростом геополитических рисков. Стоимость 5-летней российской риск-премии CDS выросла со 124 до 223 пунктов, на этом фоне нерезиденты сокращали свои позиции в российских госбумагах. Российский рубль также реагировал на снижение интереса к российским активам. С начала года рубль потерял 4,6% к доллару США, оказавшись аутсайдером среди валют СФР
- ▶ По состоянию на 28 февраля 2022 г. курс доллара составил 83,5485 руб./долл., а курс евро — 93,5994 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 23 из 87

Financial
Consulting
Group



Герб Тверской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения Тверской области на карте России



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Тверская область — субъект Российской Федерации. Административный центр — город Тверь. Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями
- ▶ Площадь: 84 201 кв. км; население: 1 245 619 чел. на 2021 г.

Экономика

- ▶ Основу экономики региона составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, формирующие около двух третей валового регионального продукта Тверской области
- ▶ Ведущими в промышленности Тверской области являются машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, пищевая и химическая промышленность. Предприятиями машиностроения и металлообработки производится 25 % объема промышленной продукции области. Тверские машиностроительные предприятия занимают ведущие места в Российской Федерации по выпуску пассажирских магистральных вагонов, экскаваторов, противопожарного оборудования, металлорежущих станков для авиационной промышленности. На долю пищевой промышленности приходится более 18 % промышленной продукции, химической – более 6 %
- ▶ Агропромышленный комплекс области включает сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности и фермерские хозяйства, производящие продукцию растениеводства и животноводства. Основными производителями продукции сельского хозяйства являются сельскохозяйственные предприятия, удельный вес которых составляет около 64 % от производства продукции сельского хозяйства в целом по всем категориям хозяйств, включая население. Тверская область продолжает оставаться крупнейшим льносеющим регионом страны. Льняной комплекс области располагает богатым производственным и научным потенциалом
- ▶ Наряду с крупными торговыми предприятиями развиваются объекты торговли малого и среднего бизнеса с применением современных форм и методов торговли (магазинов у дома, мини-маркетов и т.д.). Продолжает активно развиваться такое направление розничной торговли как дистанционная торговля, так как применение технологий электронной коммерции позволяет значительно снизить издержки хозяйствующих субъектов, связанные со сбором и обработкой ценовой информации, проведением переговоров, заключением и оплатой сделок



Транспорт

- ▶ Важнейшие железнодорожные магистрали региона — Главный ход, Рижский ход и Широтный ход Октябрьской железной дороги
- ▶ Под Тверью два гражданских аэропорта: международный UUEM (KLD) «Мигалово» с взлетно-посадочной полосой для грузовой авиации, аэропорт местных линий «Змеево».
- ▶ Развито судоходство по Волге, речной порт «Тверь» с грузовым причалом для судов «река — море
- ▶ Через область проходят четыре луча железных дорог, идущих из Москвы в северном, северо-западном и западном направлениях: на Санкт-Петербург через Тверь — Бологое (главный ход Октябрьской железной дороги); на запад через Ржев — Великие Луки (ответвления на Ригу, Вильнюс, Калининград и Варшаву — Берлин; на Кимры — Сонково — Пестово — Санкт-Петербург; на Псков через Тверь — Бологое
- ▶ Крупнейший железнодорожный узел Тверской области находится в городе Бологое. Бологовский узел включает в себя пять направлений: Москва, Санкт-Петербург, Псков, Ярославль, Великие Луки. Крупными узлами являются также Ржевский и Тверской узлы.

Краткая характеристика Калининского района

Основная информация

- ▶ Калининский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке Тверской области России. Административный центр — город Тверь, который составляет отдельный городской округ
- ▶ Площадь района – 4 158,21 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 50 289 чел. (2020 г.)
- ▶ Район расположен на юге средней части области и граничит: на севере — с Лихославльским и Рамешковским районами, на востоке — с Кимрским районом, на юго-востоке — с Конаковским районом, на юге — с Московской областью, Лотошинский район, на западе — со Старицким и Торжокским районам

Экономика

- ▶ Ведущей отраслью экономики Калининского района является промышленность, представленная следующими предприятиями:
 - SKF Тверь — производство буксовых узлов подвижного состава железных дорог и метрополитена
 - ООО «Джейбил» — выпуск электроники
 - ООО «Паулиг Рус» — кофеобжарочный завод
 - ООО Полиграфический комплекс «Парето-Принт»
 - «Хитачи Констракшн Машинери Евразия Мануфэкчеринг» — производство экскаваторов
 - ООО Хюскер (планируется) — производство геотекстиля
- ▶ Важным направлением экономики района является пригородное сельское хозяйство: животноводство и птицеводство. В регионе действуют следующие предприятия:
 - ОАО племзавод «Заволжское» — животноводство
 - птицефабрика «Тверской птицеводческий комплекс»
 - Птицефабрика «Верхневолжская»

Транспорт

- ▶ Район имеет выгодное транспортное расположение. По нему проходят железнодорожная магистраль «Москва — Санкт-Петербург», автомагистраль М10 «Россия», автодороги «Тверь-Ржев», «Тверь-Бежецк-Весьегонск-Устюжина», «Тверь-Лотошино-Шаховская-Уваровка» и другие



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> • Льготное кредитование продавцом покупателя • Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие финансового давления на сделку • Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой • Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение цен во времени • Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> • Престижность района • Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения • Доступность объекта (транспортная и пешеходная) • Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристика земельного участка • Размеры и материалы строений • Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Состояние окружающей застройки • Возможность ресурсосбережения • Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспеченность связью и коммунальными услугами • Наличие парковки и (или) гаража • Состояние системы безопасности • Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

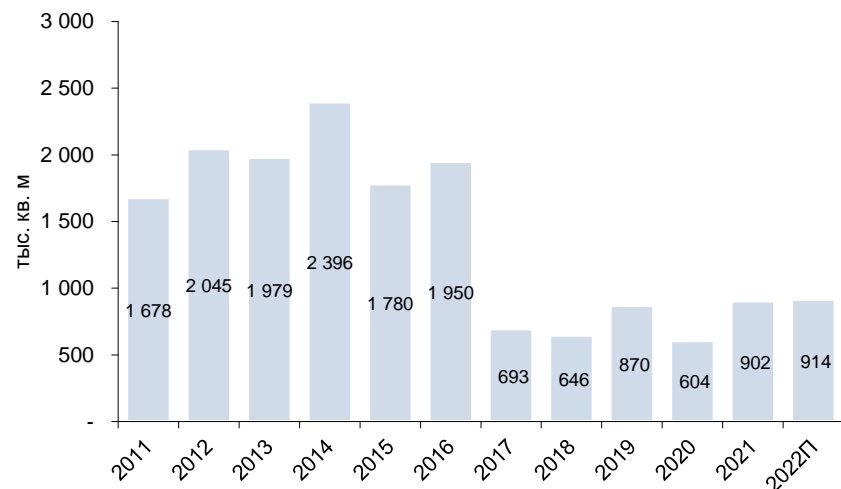
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Удаленность от транспортных магистралей
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Основные индикаторы рынка			
Показатель	2019	2020	2021
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,2	28,9	29,7
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	558	655	814
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,2	17,3	17,9
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	313	144,2	538,5
Количество открытых ТЦ, штук	13	3	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	193	197	204

Источник: Colliers International

Динамика прироста предложения торговой недвижимости 2010-2022П гг.



Источник: Knight Frank

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

- ▶ По данным Colliers International, новое предложение торговых площадей по итогам 2021 г. в регионах России, исключая Москву и Санкт-Петербург, превысило показатель 2020 г. почти в 2,5 раза и составило 522 тыс. кв. м. За год в региональных городах открылось 17 торговых центров, крупнейшими из которых стали ТРЦ «Планета» (83 100 кв. м) в г. Перми, ТРЦ «Рамус Молл» (78 000 кв. м) в г. Нижнекамске, ТРЦ «Veer Mall» (76 000 кв. м) в г. Екатеринбурге, ТРЦ «Грозный Молл» (56 000 кв. м) в г. Грозном и ТРЦ «Макси» (45 000 кв. м) в г. Кирове
- ▶ В целом, за 2021 г. общий объем введенных торговых площадей во всех городах России составил 814 тыс. кв. м в 29 торговых центрах, что на 24% больше предыдущего года и на 46% выше показателя 2019 г.
- ▶ По итогам года наибольшую долю в структуре нового предложения заняли региональные города-миллионники, на которые пришлось 38% от всего объема новых торговых площадей, при этом на втором месте находятся малые города, с численностью населения до 300 тыс. человек, и долей в 32%. Помимо открытия новых проектов, остается актуальным тренд и на реконцепцию и реформатирование торговых объектов, давно функционирующих на рынке, однако вынужденных меняться и актуализироваться по мере меняющейся конъюнктуры и насыщения локальных рынков. Одним из ярких примеров 2021 г. стала реконцепция самарского классического ТРК «Московский» в первый в Поволжье аутлет-центр «LETOUT Аутлет Молл»
- ▶ По данным Knight Frank, в целом по России было введено 35 торговых центров общей арендопригодной площадью 901,8 тыс. кв. м, что на 49,3% и 3,6% выше показателя 2020 г. и 2019 г. соответственно. В региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) реализовано более половины торговых центров, заявленных к открытию в текущем году, – 18 торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 515,8 тыс. кв. м (+126,2% и 7,8% по сравнению с показателями 2020 г. и 2019 г.). Результат отложенных прошлых годов повлиял на новое предложение 2021 г., особенно это ощущается за пределами двух столиц. Так, 5 крупных ТЦ (от 40 тыс. кв. м), реализованных в 2021 г., являются переносами 2019–2020 гг.

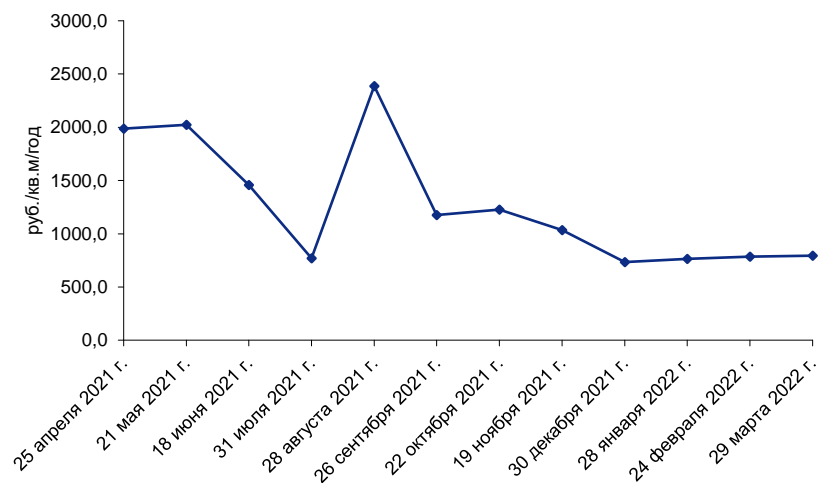
Спрос

- ▶ Несмотря на сложный для ритейла год, многие локальные и международные бренды расширяли свое присутствие на российском рынке. В качестве первых выходов в региональные города бренды отдают предпочтения открытиям в новых торговых объектах
- ▶ Посещаемость в региональных торговых центрах после повторного открытия восстанавливается по-разному, в зависимости от действующих ограничений (в ряде регионов они вводятся повторно), уровня доходов населения и наличия качественного предложения торговых площадей. Более высокие показатели трафика и продаж характерны для современных торговых центров, расположенных в крупных и более богатых городах. Покупатели медленнее возвращаются в торговые центры в городах с низким уровнем доходов, а также в городах, где по-прежнему сохраняется дефицит качественного предложения

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 28 из 87

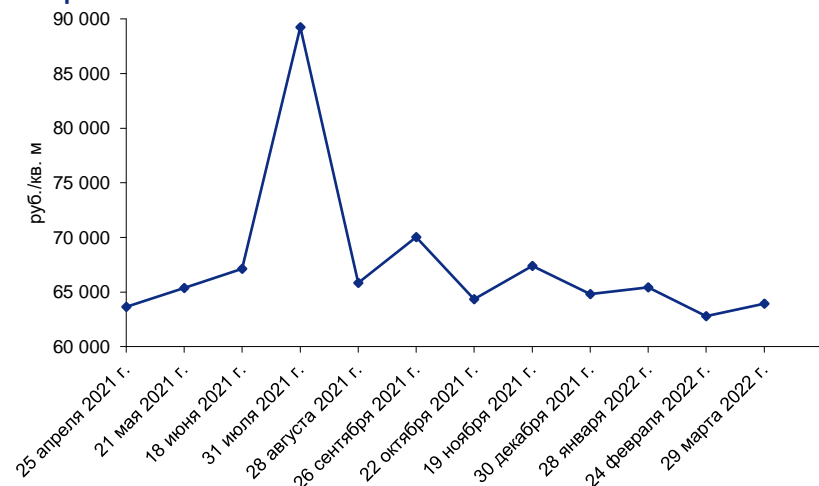


Динамика ставки аренды торговой недвижимости в Тверской области



Источник: Аналитика Restate

Динамика стоимости продажи торговой недвижимости в Тверской области



Источник: Аналитика Restate

- ▶ Сегодня наибольшим потенциалом для строительства торговой недвижимости обладают города с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек, для которых характерен дефицит качественного предложения торговых объектов и высокий уровень доходов населения. Как правило, это вторые и третьи по численности населения города после административного центра (Братск, Великие Луки, Волгодонск), а также города, расположенные на Севере и Дальнем Востоке (Ноябрьск, Ханты-Мансийск, Якутск, Магадан, Благовещенск, Петропавловск-Камчатский, Хабаровск)

Прогноз

- ▶ В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2022 г. может достичь 30,9 млн кв. м, т. е. предложение на региональном рынке за год увеличится на 3,1%, или на 913,8 тыс. кв. м в абсолютном выражении, что на 1,3% и 51,3% выше показателя 2021 г. и 2020 г.
- ▶ Примечательно, что в региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) объем нового предложения будет ниже 2021 г. на 45,2% и составит всего 282,6 тыс. кв. м. В числе значимых новых торговых центров, ожидаемых к выходу на рынок в 2022 г., ТРЦ «Мармелад» в Череповце, ТРЦ iMALL в МФК «Эспланада» в Перми, а также МФК ARSIB Tower в Тюмени
- ▶ До 40–50% качественных региональных торговых центров в ближайшие годы будут нуждаться в проведении реконцепции. Необходимость пересмотра формата торгового центра происходит во многом из-за эволюционирования потребительских трендов и поведения за последние 5–7 лет, которые приводят к устареванию имеющихся форматов, увеличению доли вакантных площадей и частой ротации в объектах. На фоне вышеуказанных факторов жизненный цикл объектов торговой недвижимости стал сокращаться: сейчас он составляет в среднем 10–15 лет



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Твери

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.		Источник
			м./год		
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 17	1 000,0	700 000	8 400		https://www.cian.ru/rent/commercial/271757686
Тверская область, Тверь, улица 2-я Красина, 84	111,0	66 600	7 200		https://www.cian.ru/rent/commercial/262843519
Тверская область, Тверь, улица Орджоникидзе, 51	286,0	143 000	6 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/263705378
Тверская область, Тверь, Тверской проспект, 10	300,0	185 000	7 400		https://www.cian.ru/rent/commercial/266284756
Тверская область, Тверь, Рябеевское шоссе, 14	262,0	260 000	11 908		https://www.cian.ru/rent/commercial/271745046
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 2	650,0	300 000	5 538		https://www.cian.ru/rent/commercial/258520549
Тверская область, Тверь, улица Можайского, 62Б	300,0	330 000	13 200		https://www.cian.ru/rent/commercial/271745160
Тверская область, Тверь, Республиканская улица, 13	1 000,0	350 000	4 200		https://www.cian.ru/rent/commercial/268392351
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 19А	150,0	75 000	6 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/240504783
Тверская область, Тверь, Республиканская улица, 13	200,0	80 000	4 800		https://www.cian.ru/rent/commercial/263545216
Тверская область, Тверь, проспект Победы, 11	180,0	90 000	6 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/270287098
Тверская область, Тверь, улица Желябова, 75	100,0	90 000	10 800		https://www.cian.ru/rent/commercial/270691863
Тверская область, Тверь, проспект Николая Корыткова, 6	195,0	100 000	6 154		https://www.cian.ru/rent/commercial/265614005
Тверская область, Тверь, улица Виноградова, 9	133,0	99 883	9 012		https://www.cian.ru/rent/commercial/260812362
Тверская область, Тверь, улица Макарова, 70А	330,0	148 500	5 400		https://www.cian.ru/rent/commercial/240897862
Тверская область, Тверь, улица Макарова, 70А	330,0	148 500	5 400		https://www.cian.ru/rent/commercial/240897918
Тверская область, Тверь, улица Макарова, 70А	300,0	150 000	6 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/237111935
Тверская область, Тверь, Петербургское шоссе, 56	324,0	250 000	9 259		https://www.cian.ru/rent/commercial/263740010
Тверская область, Тверь, Рябеевское шоссе, 14	262,0	262 000	12 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/271561747
Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Новоторжская ул., 8	160,0	490 000	36 750		https://tver.cian.ru/rent/commercial/264303357/
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 86	170,0	299 880	21 168		https://www.cian.ru/rent/commercial/269713380
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 90	189,1	169 000	10 724		https://www.cian.ru/rent/commercial/271843723
Минимальное значение			4 200		
Максимальное значение			36 750		
Среднее значение			9 696		

Источник: анализ Исполнителя

► Исполнителем анализировались предложения торговых объектов, расположенных в г. Твери. Анализ рынка аренды объектов недвижимости торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что диапазон арендных ставок для данных объектов составляет от 4 200 до 36 750 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 9 696 руб./кв. м/год



Предложения по продаже торговых объектов в Тверской области				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Тверская область, Тверь, Взлетная улица, 4	195,0	3 900 000	20 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/257264875
Тверская область, Тверь, проспект Ленина, 39	244,0	15 300 000	62 705	https://www.cian.ru/sale/commercial/271018656
Тверская область, Тверь, улица Коминтерна, 91	671,0	40 260 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613457
Тверская область, Калининский район, Заволжское с/пос, д. Дмитровское, улица Северная, 2Б	110,0	7 000 000	63 636	https://www.cian.ru/sale/commercial/266740196
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 90	189,1	7 900 000	41 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/271843006
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 102/47	159,0	8 000 000	50 314	https://www.cian.ru/sale/commercial/268691567
Тверская область, Тверь, Симеоновская улица, 33	133,0	8 500 000	63 910	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613992
Тверская область, Тверь, проспект Победы, 2к2	154,0	9 300 000	60 390	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613996
Тверская область, Тверь, Волоколамский проспект, 43к1	180,0	9 500 000	52 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/265419354
Тверская область, Тверь, Тверской проспект, 8	103,0	9 700 000	94 175	https://www.cian.ru/sale/commercial/257725098
Тверская область, Тверь, проспект Николая Корыткова, 17	195,0	14 900 000	76 410	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613964
Тверская область, Тверь, улица 2-я Красина, 84	290,0	15 000 000	51 724	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613967
Тверская область, Тверь, набережная Реки Тьмаки, 9	295,0	16 000 000	54 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/265614007
Тверская область, Тверь, Молодежный бульвар, 6	265,0	16 000 000	60 377	https://www.cian.ru/sale/commercial/269766394
Тверская область, Тверь, Бурашевское шоссе, 62	332,0	16 500 000	49 699	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613988
Тверская область, Тверь, Учительская улица, 6	223,0	17 000 000	76 233	https://www.cian.ru/sale/commercial/265614035
Тверская область, Тверь, бульвар Гусева, 12А	300,0	19 000 000	63 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/222010560
Тверская область, Тверь, улица Коминтерна, 22Б	432,0	23 000 000	53 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/265614002
Минимальное значение			20 000	
Максимальное значение			94 175	
Среднее значение			58 608	

Источник: анализ Исполнителя

- Согласно данным анализа рынка диапазон рыночной стоимости торговых объектов в Тверской области составляет от 20 000 руб./кв. м до 94 175 руб./кв. м. Среднее значение составило 58 608 руб./кв. м. Удельный показатель стоимости аренды оцениваемого объекта не входит в данный диапазон, так как имеет в своем составе арендный бизнес, приносящий значительный доход арендодателю, что в соответствии значительно повышает рыночную стоимость недвижимости



	стр.
Общая информация	1
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Приложения	43



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2

- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя



- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00

456992c3-451c-4e91-9260-e3f6e297865

Страница 35 из 87

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **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 капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового назначения, расположенное в торговом центре. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке нежилого здания является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка определялась сравнительным подходом. В рамках данного подхода использовался метод сравнения продаж



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Арендная ставка рассчитывалась на основании Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г. и Уведомления об индексации от 01.04.2022 г.
- Согласно ДС от 01.04.2021 г. и Уведомлению об индексации от 01.04.2022 г. постоянная арендная плата составляет 521 930,62 руб./мес. с НДС или 24 527 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»)
- Постоянная часть арендной платы (п. 4.2.3 ДСА) включает в себя налоги и сборы, в т. ч. и на земельный участок
- Переменная часть арендной платы (п. 4.3.1 ДСА) включает в себя коммунальные платежи, включающие в себя расходы на потребление электроэнергии, водоснабжения, водоотведения
- По данным Заказчика, все коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных
- Согласно ДС от 01.04.2021 г. и Уведомлению об индексации от 01.04.2022 г. ПВД составляет 5 219 306 руб. без НДС (521 930,62 руб. /1,2 * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- Согласно данным Договору субаренды, оцениваемый объект сдается целиком якорному арендатору ООО «ТУЯ» для размещения ресторана общественного питания торговой марки «Burger KING»

Заключенный Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. действует до 30.09.2031 г. на основании ДС от 16.07.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

На основании данных положений, Исполнитель принял решение, что уровень недозагрузки оцениваемого объекта составляет 0%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества
- Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника и составил 5 219 306 руб. в год без НДС (5 219 306 руб. * (1 – 0%)

Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- Согласно данным Заказчика, коммунальные и эксплуатационные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

- Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Полиса по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-111489/21 от 03.11.2021 г.. Величина затрат на страхование составила 35 000 руб./год

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его остаточная стоимость. Согласно Закону Тверской области от 27.08.2004 № 21-ОЗ «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)», размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2022 г.

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/3)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

- ▶ Налог на имущество (нежилое здание) составил 801 229 руб. в год (36 419 500,00 руб. * 2,2%)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/m69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости

- ▶ Земельный налог составил 92 165 руб. в год (6 144 329,40 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

- ▶ К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- ▶ Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	212,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,33%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	49 145	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен далее

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 49 708 руб. в год без НДС (1% * 4 970 768 руб.)

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Налог на имущество	801 229
Земельный налог	92 165
Резерв на замещение	49 145
Страхование	35 000
Вознаграждение управляющей компании	52 193
Итого, руб. округленно без НДС	1 029 700

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице:

Ставки капитализации

Класс объектов	Доверитель		
	Среднее	ый мин.	ый макс.
Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.), , стр. 71, табл. 35			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,40%	10,60%	12,20%
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.)	10,00%	9,00%	12,00%
Knight Frank, 4 кв. 2021 г.	10,25%	9,50%	11,00%
Среднее	10,80%	9,68%	11,90%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В расчетной модели Исполнителем принималось минимальное значение диапазона ставки капитализации в размере 9,68%

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865
Страница 39 из 87

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	5 219 306
<i>Недозагрузка, %</i>	<i>0,0%</i>
Действительный валовый доход	5 219 306
Операционные расходы	1 029 700
Чистый операционный доход	4 189 606
<i>Ставка капитализации, %</i>	<i>9,68%</i>
Рыночная стоимость, руб. без НДС	43 300 000

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **43 300 000 руб. без НДС**



	стр.
Общая информация	1
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	42
Приложения	43



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	43 300 000	1,0	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС			43 300 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 588 500,00	43 906 200,00
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	6 711 500,00	6 711 500,00
Итого, руб.	43 300 000,00	50 617 700,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась как среднее значение по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г., стр. 123, табл. 78) и данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.). Коэффициент доли земельного участка составил 0,155, рассчитанный следующим образом: $(0,12+0,19)/2$
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 апреля 2022 г., составила:

43 300 000 (Сорок три миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: **36 588 500 (Тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: **6 711 500 (Шесть миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Общая информация	1
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Приложения	
1. Декларация качества оценки	44
2. Список используемой литературы	45
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	46
4. Фотографии Объекта оценки	49
5. Документы, предоставленные Заказчиком	54



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/3)

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, 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 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Группа Финансового Консультирования» 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
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 на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ 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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Группа Финансового Консультирования» 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

Договор (Первичный/Пролонгация): 0991R/776/01051/19
 Испол. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 16 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, 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 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто 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 имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
 456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 46 из 87

Financial
 Consulting
 Group





Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 47 из 87





Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 48 из 87



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Земельный участок



Земельный участок



Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 49 из 87



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



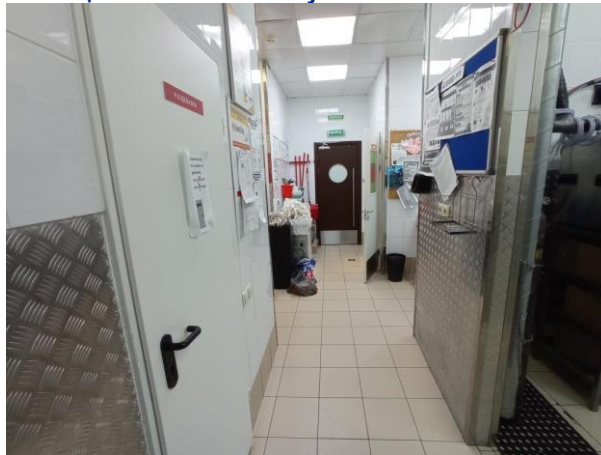
Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №18 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



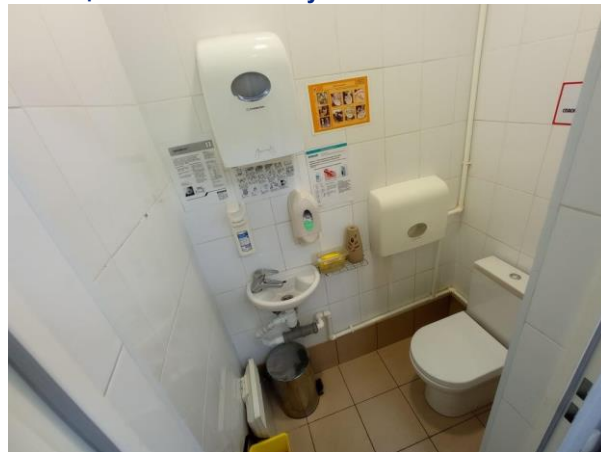
Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №19 по плану БТИ



Помещение №21 по плану БТИ



Помещение №23 по плану БТИ



Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 52 из 87



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465		
Номер кадастрового квартала:	69:10:0251201		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково.		
Площадь, м2:	3012 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	6144329,4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	69:10:0251201:513		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для предприятий общественного питания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Аракчеева Нина Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 7728142469		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865
Страница 54 из 87

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:10:0251201:465-69/072/2021-7 22.10.2021 12:14:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.10.2021 14:38:48
	номер государственной регистрации:		69:10:0251201:465-69/072/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 55 из 87

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865
Страница 56 из 87

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

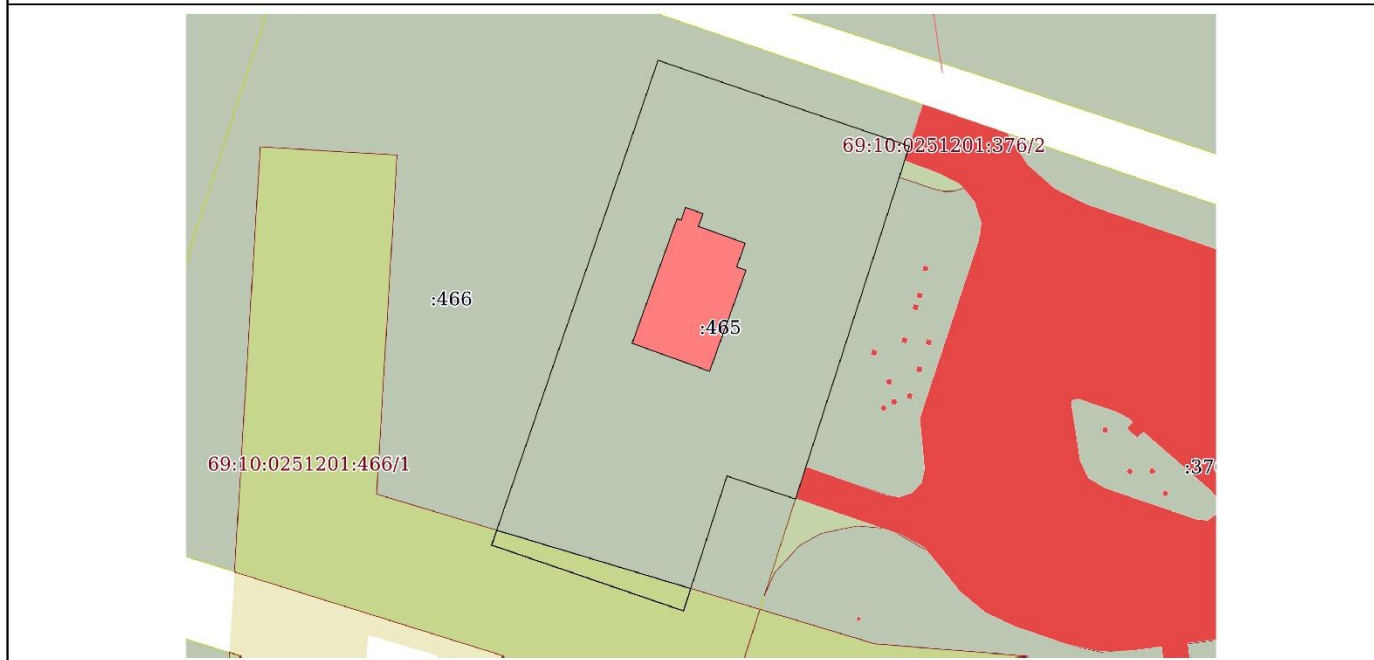
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

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

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 57 из 87

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
25.10.2021г.	
Кадастровый номер:	69:10:0251201:513
Номер кадастрового квартала:	69:10:0251201
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тверская область, р-п Калининский, с/п Бурашевское, д Андрейково
Площадь, м2:	212,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб:	1691247,15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	69:10:0251201:465
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Аракчеева Нита Ильичична (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 7728142469

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

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 58 из 87

Financial

Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:10:0251201:513-69/072/2021-17 22.10.2021 11:44:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	22.10.2021 14:08:03
		номер государственной регистрации:	69:10:0251201:513-69/072/2021-18
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021

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

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 59 из 87



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
25.10.2021г.	
Кадастровый номер:	69:10:0251201:513
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	02.05.2017 12:17:24
	номер государственной регистрации:
	69:10:0251201:513-69/010/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 23.03.2015 по 30.09.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "ТУЯ", ИНН: 7703641882
	основание государственной регистрации:
	Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14, выдан 01.08.2014, дата государственной регистрации: 23.03.2015, номер государственной регистрации: 69-69/010-69/110/008/2015-171/1
	Соглашение о перемене лица в обязательстве по договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 02.05.2017, номер государственной регистрации: 69:10:0251201:513-69/010/2017-2
	Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14, выдан 16.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют

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

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 60 из 87

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
25.10.2021г.	
Кадастровый номер:	69:10:0251201:513
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

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

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 61 из 87

Financial
Consulting
Group

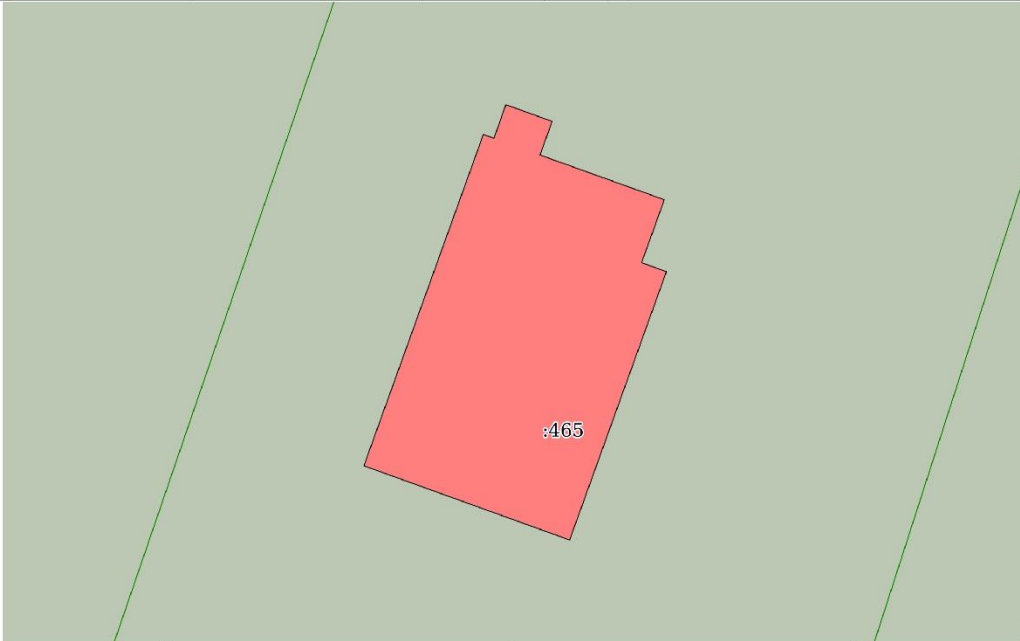


Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865
Страница 62 из 87



Договор субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01 августа 2014 г.

**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14**

г. Москва

«01» августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1107746624413), именуемое далее по тексту – «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Мухина Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1097746274009), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны/Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель с письменного согласия ООО «ЮниКредит Лизинг» передает, а Арендатор принимает в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, во временное возмездное владение и пользование (долгосрочную субаренду) Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 212,8 (Двести двенадцать целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: Тверская область, Калининский район, Буршевское сельское поселение, д. Андрейково, кадастровый номер: 69:10:0251201:513 (далее - Помещение). Кадастровый паспорт Здания прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 9226L от 23.06.2014г., заключенного с ООО «ЮниКредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г. за номером 69-69-10/028/2014-311.

Право собственности ООО «ЮниКредит Лизинг» на Помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2014г. за номером 69-69-10/028/2014-305, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 69 АГ № 005015, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г.

1.3. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Помещение, в споре и под арестом не находится, не передано в доверительное управление, не внесено в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, не внесено в качестве пая в производственный кооператив, передается Арендатору свободным от прав третьих лиц. Арендодатель обязуется соблюдать положения настоящего пункта Договора в течение срока действия настоящего Договора.

1.4. В случае если Помещение будет обременено залоговыми обязательствами (ипотекой), Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письменное подтверждение согласия залогодержателя на сдачу Помещения в субаренду (заключение Арендодателем Договора субаренды на условиях, согласованных Сторонами и предусмотренных настоящим Договором) с указанием соответствующего договора и залогодержателя в течение 30 дней, с момента такого обременения.

1

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для ведения розничной торговой деятельности в сфере «Предприятие общественного питания быстрого обслуживания» с использованием товарного знака «BURGER KING/БУРГЕР КИНГ» (далее по тексту – «Ресторан»), включая обслуживание посетителей, находящихся в своих автомобилях, через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Торговый профиль»), а также в складских, технических и административных целях, связанных с такой деятельностью (далее по тексту - «Разрешенное Использование»). Схема организации движения автотранспорта посетителей по прилегающей к Помещению территории согласована Сторонами в Приложении № 2.

Кроме того, Арендатору (без взимания дополнительной платы) предоставляется: право на эксплуатацию Земельного участка в части, прилегающей непосредственно к Помещению, для организации обслуживания посетителей Ресторана, находящихся в своих автомобилях через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Прилегающая территория»), а также место для размещения рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания и рекламной стене Арендодателя. Месторасположение, размеры рекламных носителей Арендатора согласованы Сторонами в Приложении № 3.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

2.1. Передача Помещения в аренду осуществляется в день подписания настоящего Договора, о чем Сторонами составляется Акт приема-передачи Помещения.

2.2. Возврат Помещения по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении осуществляется по Акту возврата.

2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в субаренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора.

2.4. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения по окончании срока действия Договора переходят в собственность Арендодателя, а их стоимость не подлежит возмещению Арендатору.

2.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью. После истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного прекращения Арендатор обязан их демонтировать, либо на основании письменного соглашения Сторон передать отделимые улучшения в собственность Арендодателю.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный п. 2.1. Договора.

3.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Помещением в установленном настоящим Договором порядке при условии соблюдения Арендатором положений настоящего Договора.

3.1.3. Не препятствовать доступу в Помещение сотрудникам и контрагентам Арендатора, въезду на прилегающую к Зданию территорию спецавтотранспорта Арендатора, а также свободному доступу к Помещению всех лиц, желающих совершить покупку.

3.1.4. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и прочие услуги), надлежащим образом исполнять и оплачивать их услуги.

3.1.5. Для получения Арендатором необходимых заключений, лицензий и иной разрешительной документации, необходимой для открытия и функционирования Ресторана, Арендодатель обязуется, в случае их наличия у Арендодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора передавать последнему заверенные нотариусом копии документов, которые Арендодатель обязан иметь в

2

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865

Страница 63 из 87

Financial

Consulting

Group



соответствии с законодательством РФ, и от предоставления которых зависит получение разрешительной документации.

3.1.6. По истечении срока действия Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если перепланировка, переоборудование и/или реконструкция Помещения были произведены Арендатором в соответствии с настоящим Договором.

3.1.7. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению (прокладке) каналов связи для Арендатора.

3.1.8. Предоставить Арендатору на территории, прилегающей к Помещению/Зданию, место для размещения контейнерной площадки на 2 контейнера емкостью 0,3 м3 каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых и пищевых отходов от деятельности Арендатора, а также место для складирования картона и упаковки. Плата за размещение контейнеров и складирование картона и упаковки входит в состав Арендной платы за Помещение.

3.1.9. Предоставить Арендатору возможность (место) для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Помещения, а также на рекламной стене Арендодателя. Изготовление, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет самостоятельно за счет собственных средств.

3.1.10. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, предоставить Арендатору, документы Арендодателя, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.11. Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, в случаях, связанных с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования. При этом Стороны особо оговаривают, что в случае если в результате любых перебоев в предоставлении коммунальных услуг, произошедших не по вине Арендатора, деятельность Арендатора в Помещении будет приостановлена или существенным образом ограничена более чем на 3 (три) часа, Арендатор вправе не оплачивать Арендную плату за Помещение в течение всего времени, когда соответствующие коммунальные услуги не оказывались.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора при условии предварительного (за один сутки) уведомления Арендатора. В случае наступления чрезвычайных обстоятельств (в том числе в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения), требующих немедленной реализации доступа, Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение без уведомления Арендатора.

3.2.2. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендной платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.

3.2.3. Требовать возмещения документально подтвержденных убытков в размере реального ущерба, понесенных по вине Арендатора, вследствие нарушения им норм и правил, установленных законодательством РФ.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в сроки, предусмотренные п. 2.1 Договора.

3.3.2. При прекращении действия настоящего Договора передать Помещение Арендодателю по Акту возврата.

3.3.3. Использовать Помещение в соответствии с его целевым назначением. Арендатор несет ответственность за нарушения, допущенные им при осуществлении коммерческой деятельности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.4. Обеспечивать сохранность, исправность, безопасную эксплуатацию (включая нормы противопожарной безопасности) и содержать инженерные коммуникации, сети и оборудование (установки и приборы) в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех неисправностях, повреждениях и иных признаках аварийного состояния инженерных коммуникаций сетей и оборудования, а также строительных конструкций Помещения или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные и необходимые меры по предотвращению угрозы, а так же против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

3.3.6. Проводить (в случае необходимости) своими силами и за свой счет текущий ремонт Помещения.

3.3.7. В установленные настоящим Договором сроки производить уплату арендной платы.

3.3.8. Обеспечить допуск в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Помещения, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

3.3.9. В экстремальных ситуациях (авария, пожар и т.д.) Арендатор должен незамедлительно обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей соответствующих служб и Арендодателя.

3.3.10. Выполнять в установленный срок предписания органов МЧС, Роспотребнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Помещения.

3.3.11. Не передавать, не закладывать и не обременять свои права и обязанности по Договору, не позволять другому лицу использовать или занимать Помещение или его часть без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.12. Возместить документально подтвержденный ущерб Арендодателя, вызванный умышленным или неосторожным причинением Арендатором вреда третьим лицам в течение действия Договора, если этот вред стал следствием действий или бездействий Арендатора.

3.3.13. В случае производства Арендатором работ, не согласованных с Арендодателем, переоборудования коммуникаций, перепланировок или реконструкции Помещения, Арендатор обязуется согласовывать данные изменения своими силами и отвечать за последствия данных изменений.

3.1.14. Установить за свой счет в Помещении приборы учета электроэнергии и водоснабжения.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Установить (без взимания дополнительной платы Арендодателем) в Помещении, а также снаружи Помещения/Здания и/или на крыше Помещения/Здания (по выбору Арендатора) оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности.

3.4.2. Установить в Помещении охранно-пожарную и тревожную сигнализацию.

3.4.3. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации Помещения (режим работы Ресторана), в том числе использовать Помещение для круглосуточного использования, включая выходные и праздничные дни.

3.4.4. Прокладывать линии волоконно-оптической связи и телефонии в Помещение.

3.4.5. Размещать (без взимания дополнительной платы Арендодателем) вывеску и рекламные конструкции на стенах/фасаде Помещения/Здания и на прилегающей территории (стеле Арендодателя).

3.4.6. Производить в Помещении с письменного согласия Арендодателя, в том числе и при проведении отделочных работ неотделимые улучшения Помещения, перепланировки и переоборудования Помещения.

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

- эскизный проект Помещения;



- рабочий проект всех строительных работ, включая перепланировку и переоборудование Помещения, разработанный Арендатором на основе эскизного проекта.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Арендная плата, вносимая Арендатором, состоит из Постоянной и Переменной составляющих Арендной платы.

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

4.2.1. Начисление Постоянной составляющей Арендной платы начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 380 000 (Триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), включая НДС – 18%, за один календарный месяц за все Помещение.

Под термином «товарооборот» применительно к настоящему Договору Стороны понимают определяемую по данным бухгалтерского учета сумму денежных средств, поступивших в кассу Арендатора, за вычетом НДС, при розничной продаже продуктов питания/товаров в Помещении за наличный расчет и денежных средств, поступивших на расчетный счет Арендатора в виде выручки при розничной продаже продуктов питания/товаров в Помещении, за вычетом денежных средств, которые были возвращены по удовлетворенным претензиям потребителей за отчетный период.

При этом Арендатор обязуется ежемесячно до пятого рабочего дня месяца, следующего за оплачиваемым предоставлять справку о розничном обороте за оплачиваемый месяц, за подписью генерального директора или надлежащим образом уполномоченного лица с указанием общей суммы доходов. В случае если сумма 6% от товарооборота превышает минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, то сумма превышения минимального размера Постоянной составляющей арендной платы оплачивается Арендатором дополнительно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

В том случае, если Арендодатель в период действия Договора перешел с обычной системы налогообложения на упрощенную, Арендодатель обязан незамедлительно (в течение трех рабочих дней с момента такого перехода), письменно сообщить об этом Арендатору с приложением соответствующих документов. При этом Постоянная составляющая Арендной платы уменьшается на размер НДС.

4.2.3. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы включает в себя все налоги и сборы, в т.ч. и на земельный участок.

4.2.4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной уплачивается Арендатором ежемесячно авансовым платежом до 5-го (в Январе и Мае до 15-го) числа оплачиваемого месяца на основании выставленного Арендодателем счета. Если первый и/или последний месяц субаренды является неполным, арендная плата рассчитывается за данный календарный месяц пропорционально количеству дней с даты передачи Помещения либо по дату возврата Помещения.

4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной, начиная с «01» января 2015г., но чаще одного раза в год и не более чем на 7 (семь) процентов от действующей величины Минимального размера. В случае увеличения Арендной платы Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

4.3.1. Переменная составляющая Арендной платы рассчитывается как сумма расходов Арендодателя по обеспечению Помещения следующими коммунальными услугами:

- расходы за потребленную Арендатором электроэнергию, а также водоснабжение и водоотведение на основании показаний приборов учета по тарифам снабжающих организаций (без какой-либо наценки со стороны Арендодателя).

4.3.2. Начисление Переменной составляющей Арендной платы начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

5

4.3.3. Переменная составляющая Арендной платы уплачивается Арендатором в месяце, следующем за расчетным, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя, к которому прилагаются копии документов снабжающих организаций, подтверждающих расчет Переменной составляющей Арендной платы.

4.4. В случае если последний день оплаты является выходным или нерабочим праздничным днем, то оплата производится в первый день, следующий за выходным или нерабочим праздничным днем.

4.5. Датой исполнения обязательства Арендатора по перечислению платежей по Арендной плате является дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

4.6. Арендодатель обязан извещать Арендатора об изменении своих платежных реквизитов не позднее 3 (Трех) дней с момента их изменения. Неисполнение условий настоящего пункта лишает Арендодателя права ссылаться на то, что предусмотренный настоящим Договором платеж не был произведен надлежащим образом.

4.7. Арендодатель обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня завершения каждого отчетного месяца передать Арендатору оформленную в установленном законом (правовыми актами) порядке счет-фактуру на Постоянную составляющую Арендную плату и не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня завершения каждого отчетного месяца субаренды счет-фактуру на Переменную составляющую Арендной платы.

4.8. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта Помещения/Здания, препятствующего или существенно затрудняющего пользование Помещением по назначению, Арендная плата на период ремонта не начисляется и не уплачивается.

4.9. В случае проведения третьими лицами ремонтных работ на Прилегающей к Помещению территории (земельном участке), в следствии которых будет ограничен или невозможен подъезд автотранспортных средств к окну торговли (Автораздача) согласно Приложению № 2, то Постоянная арендная плата на все время проведения таких работ снижается на 30 % (Тридцать процентов).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

5.3. Применение санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности, за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если то неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями.

5.5. При наступлении указанных в пункте 5.4. обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

5.6. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

6



6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, если Договор не будет досрочно расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует в течение 7 (Семи) лет с 01.10.2014г. (Срок субаренды).

В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами, т.е. с «01» августа 2014г.

7.2. Подача Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется силами и за счет Арендатора в срок до «31» декабря 2014г., при условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом.

Действия по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору осуществляет Сторона, инициировавшая их заключение.

7.3. До момента государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор субаренды, срок действия которого не превышает 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.4. В случае если по какой-либо причине настоящий Договор не будет зарегистрирован в течение 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, то по истечении данного срока настоящий Договор автоматически возобновляется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и на тех же условиях.

В том случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован по истечении очередного 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневного срока, то Договор автоматически возобновляется (считается заключенным на новый срок без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и на тех же условиях. Возобновление настоящего Договора, как краткосрочного договора субаренды на указанных выше условиях, возможно не более 7 (Семи) раз подряд.

7.5. По истечении срока, указанного в п. 7.1. Договора, Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о своем желании заключить Договор на новый срок не менее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

7.6. Стороны подтверждают, что в соответствии с п. 3 ст. 421 ГК РФ ГК РФ настоящий Договор является смешанным договором и помимо условий о субаренде Помещения содержит в себя элементы предварительного договора по заключению долгосрочного договора на срок, указанный в п. 7.1. Договора. Обязательства Сторон по заключению долгосрочного договора субаренды действуют в течение 7 (Семи) лет с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

8.1. Стороны обязуются осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, условиями настоящего Договора, а равно этическими нормами и правилами.

8.2. Стороны обязуются принять все необходимые меры в целях недопущения коррупции и взяточничества.

7

8.3. Стороны, а равно их сотрудники, агенты и иные представители не вправе предлагать какое-либо вознаграждение или осуществлять какие-либо выплаты органам государственной власти и/или органам местного самоуправления, подведомственным им организациям и/или учреждениям, их должностным, а равно иным лицам в связи с настоящим Договором.

8.4. Стороны, а равно их сотрудники, представители, агенты не вправе принимать или обещать принять какое-либо вознаграждение от любых лиц и/или организаций, в том числе от органов государственной власти и/или органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и/или учреждений, их должностных лиц, в связи с настоящим Договором.

8.5. Сторона, а равно ее сотрудники, представители, агенты не вправе предлагать какое-либо вознаграждение или осуществлять какие-либо выплаты сотрудникам и/или представителям другой Стороны в связи с настоящим Договором.

8.6. В целях настоящего раздела под вознаграждениями или выплатами понимаются денежные средства, вознаграждения в форме товара, подарки, путешествия, билеты на развлекательные мероприятия, услуги, а также иные подобные вознаграждения и/или выплаты, которые были сделаны для получения каких-либо преимуществ или выгод.

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

- запрещено получать согласно законодательству и/или обычаям делового оборота; либо они
- предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций; либо они
- предоставляются за выполнение каких-либо действий несоответствующим образом, а именно: в нарушение каких-либо законов, норм и/или правил, либо за то, что уже было выполнено другими лицами; либо
- в иных подобных случаях.

8.7. В случае если Стороне станет известно о совершении другой Стороной действий, предусмотренных пунктами 8.2. – 8.5. настоящего Договора, такая пострадавшая Сторона вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора и компенсации от второй Стороны всех своих расходов, вызванных такими действиями виновной Стороны.

8.8. Арендатор не несет ответственности за действия Арендодателя, совершенные в нарушение положений настоящего раздела.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Переход права собственности/владения и пользования на сданное в субаренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор может быть дополнен или изменен только по письменному соглашению Сторон.

9.3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы ценным письмом с описью вложения или доставлены лично по адресам Сторон Договора, указанным в настоящем Договоре.

9.4. Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению.

9.5. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство Арендатором неотделимых улучшений Помещения согласно перечню, указанному в Приложении № 4.

9.6. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 6 (Шести) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой Стороны,

8



один экземпляр для ООО «ЮниКредит Лизинг» и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

9.7. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт здания.

Приложение № 2 – Схема движения транспорта и Прилегающая территория.

Приложение № 3 – Месторасположение и размеры рекламных носителей Арендатора.

Приложение № 4 – Перечень неотделимых улучшений, производимых Арендатором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Юридический адрес: 107023, г. Москва Медовый переулок, д. 5, стр. 1 ИНН: 7719756991 КПП: 771901001 ОГРН: 1107746624413 АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) Р/счет 40702810622000025706 К/счет 30101810500000000976 БИК 044525976 Эл. почта: _____</p> <p>Генеральный директор _____ м.п.</p>	<p>АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес места нахождения: 119002 г. Москва Арбат, д. 29. Почтовый адрес: 107023 г. Москва Медовый переулок, д. 5, стр.1. ИНН 7719723690, КПП 770401001 ОГРН 1097746274009 ОАО Банк ВТБ р/с 40702810000060001274 к/с 30101810700000000187 БИК 044525187 Эл. почта: rental@burgerking.ru</p> <p>Генеральный директор _____ м.п.</p>
---	--



Приложение № 1
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/14 от «01» августа 2014г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здание (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 2	Всего листов: 2
18 ноября 2013 г. № 02-69/13-1-332463	
Кадастровый номер: 50/10/02/1201/413	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: 200

М.п. _____
Заместитель начальника отдела

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор
_____ м.п.
[Мушин А.Б.]

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
_____ м.п.
[Медовый Д.]



Приложение № 2
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/14 от «01» августа 2014г.

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



11

Приложение № 3
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/14 от «01» августа 2014г.

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



12

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 68 из 87



Приложение № 4
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

**ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ,
ПРОИЗВОДИМЫХ АРЕНДАТОРОМ В ПОМЕЩЕНИИ**

№ п.п.	Наименование раздела	Детализация раздела	Объем
1	Инженерные системы	Система приточно-вытяжной вентиляции	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
		Системы кондиционирования воздуха	В полном объеме в пределах Помещения
		Электрооборудование	В полном объеме (включая автоматику, электрические сети, щитки, коммутационные и распределяющие устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (включая оборудование, водомерный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
		Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
2	Общестроительные и отделочные работы (включая используемые материалы)	Стены (перегородки) по периметру и внутри помещения; отделка потолков, стен, полов	В пределах Помещения
		Входные группы, витрины (витрины)	В пределах Помещения
3	Внутренние слаботочные системы	Пожарно-охранная сигнализация, системы автоматизации, система оповещения людей о пожаре	В полном объеме в пределах Помещения
		Система видеонаблюдения	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)
		Система аудиооформления	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

13

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

Тверская область
Калининский район, д. Андрейково

«01» августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1107746624413), именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Генерального директора Мухина Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1097746274009), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны/Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по настоящему Акту приема-передачи в субаренду Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 212,8 (Двести двенадцать целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, д. Андрейково.

2. Настоящий Акт составлен в шести экземплярах и является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

14

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00
456992c3-d5fc-4ee1-9260-e3ffee297865

Страница 69 из 87

Financial

Consulting
Group



Всего прошито, скреплено подписками и печатками
14 (четырнадцать) листов

Архивистка
ООО «Плюслайн пошта»
Генеральный директор
Мухомин А.В.

Архиватор
ООО «БУРСТЕР РУС»
Генеральный директор
Михайлов Д.



The image shows three blue circular official seals and handwritten signatures. The top seal is from 'ООО «БУРСТЕР РУС»' (BURSTER RUS LLC) with the text 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ' (Limited Liability Company) and 'МОСКВА' (Moscow). The middle seal is from 'ООО «Плюслайн пошта»' (Plusline Post LLC) with the text 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ' (Limited Liability Company) and 'МОСКВА' (Moscow). The bottom seal is from 'ООО «Молодший Дождь»' (Molodshiy Dozhd LLC) with the text 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ' (Limited Liability Company) and 'МОСКВА' (Moscow). Handwritten signatures in blue ink are present over each seal.

Дополнительные соглашения

Дополнительное соглашение

к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.

г. Москва

«10» августа 2020 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании - Генерального директора ООО «БРИКСТОН» Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«Размер постоянной составляющей Арендной платы с «01» января 2020 года составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 387 131 (Триста восемьдесят семь тысяч сто тридцать один) рубль 45 копеек (далее – «Минимальный размер») без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»

2. Остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации. При этом в соответствии с п. 2, ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 года.

4. Дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., и все вопросы, связанные с ним, Сторонами Договора будут разрешаться во исполнение и в соответствии с нормами и положениями упомянутого Договора.

6. Арендатор обязуется зарегистрировать Дополнительное соглашение в органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная пошлина за государственную регистрацию Дополнительного соглашения оплачивается Арендатором.

7. Арендодатель обязан предоставить в 10-ти дневный срок по запросу Арендатора необходимые для регистрации Дополнительного соглашения документы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании
И.М. Митюшин



От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ТУЯ»
Валовский В.А.


Дополнительное соглашение
к договору субаренды здания № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

г. Москва

«16» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь», ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991, в лице Представителя управляющей компании Митюшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа ООО «Шоколадный Дождь» от 24.08.2018 г., именуемое «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН: 1077758912000, ИНН: 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского В.М., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору субаренды здания № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции:

«4.2.5. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 01 января 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующей величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом подписание отдельного дополнительного соглашения к Договору не требуется.»

2. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.


3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон с даты подписания.

4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Шоколадный Дождь»
Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «ТУЯ»
Валовский В.А.




**Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.**

г. Москва

01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.2. С **01 апреля 2021 года** размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее **414 230,65 (четыреста сорок одна тысяча двести тридцать) рублей 65 копеек**, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.

При переходе Арендодателя на упрощенную систему налогообложения, размер Арендной платы не меняется и перечисляется с назначением платежа «НДС не облагается».

2. Изложить п. 4.2.5. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения.»

3. Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).

4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).

5. Переменная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно), при условии получения Арендатором от арендодателя документов, предусмотренных Договором для оплаты Переменной составляющей Арендной платы.

6. Справки о розничном обороте Арендатора Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).

7. Стороны признают изменение Постоянной составляющей Арендной платы, установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего ежегодного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3. ст. 614 ГК РФ и следующее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.

8. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.

9. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.

10. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.

11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Тюя»

м.п.

Валовский В.А.



Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.

г. Москва

16 июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г, зарегистрирован 23.03.2015 г. за № 69-69/010-69/110/008/2015-171/1, (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Принимая во внимание заключение Арендодателем 28 мая 2021 года соглашения о досрочном исполнении договора лизинга по Договору лизинга № 9226 L от 23.06.2014 года (зарегистрирован 14.07.2014 г., за № 69-69-10/028/2014-311) и государственную регистрацию на основании Соглашения о выкупе Имущества № 9226L-ДК1 (здание) от 28.05.2021 года, права собственности Арендодателя на нежилое здание, общей площадью 212,8 кв.м., кадастровый номер 69:10:0251201:513, расположенное по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково (далее по тексту – «Помещение»), Стороны пришли к соглашению:

1.1. Считать договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., договором аренды нежилого помещения, за той же датой и номером, а Помещение переданным Арендатору в аренду.

1.2. Пункт 1.2. Договора, изложить в следующей редакции:

«1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 69:10:0251201:513-69/177/2021-14 от 16.07.2021 г.

1.3. Слово «Субаренда» в тексте договора, читать - «Аренда».

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

«7.1. Настоящий договор действует до 30.09.2031 года, включительно (срок аренды).

2. Остальные положения Договора и дополнительных соглашений к нему, не меняются и сохраняют свою силу.

3. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 16 июля 2021 года.

4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании
И.М. Митюшин
м.п.



От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Тюя»
Валовский В.А.
м.п.




Документы, предоставленные Заказчиком (21/28)

Соглашение о перемене лиц в обязательстве от 01 марта 2017 г. по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕМЕНЕ ЛИЦА В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ ПО ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14 от 01.08.2014г.

г. Москва

«01» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС» (ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690), именуемое далее по тексту – «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчиков Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И. 27.05.2016г., зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН: 1077758912000, ИНН: 7703641882), именуемое далее по тексту – «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» (ОГРН: 1107746624413, ИНН: 7719756991), именуемого далее по тексту – «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора ООО «ТД «Славянский Двор», являющегося управляющей организацией Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» - Ключева Олега Константиновича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Бойцовой В.Ю. 30.10.2015 г., зарегистрированной в реестре за № 1-3624,

при участии Общества с ограниченной ответственностью «ЮниКредит Лизинг» (ОГРН 1027710027729), именуемого в дальнейшем – «Лизингодатель», в лице Генерального директора Ключева Александра Викторовича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Соглашение (далее по тексту – «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Арендатор передает (переводит), а Новый Арендатор принимает на себя в полном объеме все права и обязанности Арендатора по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014г. (далее – Договор субаренды), заключенному между Арендодателем и Арендатором в отношении нежилого Здания общей площадью 212,8 кв.м., расположенного по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурнашевское сельское поселение, д. Андрейково, кадастровый номер: 69:10:0251201:513 (далее – Помещение).

1.2. Настоящее Соглашение заключается с письменного согласия Арендодателя. Все права и обязанности Арендатора по Договору субаренды передаются Новому Арендатору с «01» января 2017 года на тех условиях и в том объеме, которые существовали у Арендатора по Договору субаренды.

1.3. Новый Арендатор не имеет права выкупа Помещения. Лизингодатель даёт свое согласие на перемену лиц в обязательстве на условиях Соглашения.

2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ

2.1. В дату подписания настоящего Соглашения, но в любом случае не позднее «01» марта 2017 года Арендатор обязуется передать Новому Арендатору все имеющиеся у него документы, касающиеся исполнения Договора субаренды. Передача Помещения Арендатором и принятие его Новым Арендатором осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

2.2. Настоящим Арендатор уведомляет Нового Арендатора, что Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 9226L от 23.06.2014г., заключенного с ООО «ЮниКредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г. за номером 69-69-10/028/2014-311.

Право собственности ООО «ЮниКредит Лизинг» на Помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2014 г. за номером 69-69-10/028/2014-305.

2.3. За переданные права и обязанности по Договору субаренды Новый Арендатор обязуется в срок до «01» марта 2017 г. уплатить Арендатору денежные средства в размере 8 940 000 (Восемь миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, из которых:

- 1 140 000 (Один миллион сто сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, - стоимость уступки прав и обязанностей по Договору;
- 7 800 000 (Семь миллионов восемьсот тысяч) рублей, включая НДС – 18% - стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Помещении.

Денежные средства уплачиваются путем перечисления их в соответствии с банковскими реквизитами Арендатора, указанными в настоящем Соглашении.

2.4. С «01» января 2017 года в Договоре субаренды, а также во всех Приложениях и Дополнениях к нему под Арендатором понимается:

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ»
ИНН 7703641882, ОГРН 1077758912000
Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня, дом 4
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулоч, дом 5, стр. 1
P/c № 40702810922000024180, в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
Кор/счет № 30101810500000000976, БИК 044525976

Истор регистрации права
Информация о государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Получено 05.03.2017
Получено 05.03.2017
Получено 05.03.2017
Получено 05.03.2017

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Условия настоящего Соглашения применяются сторонами с «01» января 2017 года.

3.2. Настоящее Соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Арендодателю, один экземпляр Арендатору, один экземпляр Новому Арендатору, один экземпляр Лизингодателю и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

3.3. Настоящее Соглашение и все приложения к нему, а также иная информация, полученная Сторонами при исполнении Соглашения, рассматриваются как документы (сведения) не подлежащие разглашению третьим лицам в течение всего срока действия Соглашения без предварительного письменного согласия на это других Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.4. Положения пункта 3.3. Соглашения не распространяются на использование информации в соответствии с внутренними организационными процедурами Лизингодателя и на предоставление такой информации АО ЮниКредит Банк, ЮниКредит С.п.А (Италия), их соответствующим правопреемникам, страховым компаниям, осуществляющим входившим в Группу ЮниКредит, а также представителям уполномоченным государственным органам, аудиторам, ИТ-провайдером и совершение в соответствии с настоящим положением, что действия Лизингодателя, Лизингодателем своих обязательств по нераскрытию информации в соответствии с Соглашением.

3.5. Стороны предоставляют и подтверждают свое согласие, в соответствии с ч. 3 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.06 г. (далее – «закон «О данных»»), на совершение Лизингодателем любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными работников, участников/акционеров, бенефициарных владельцев Сторон, а также согласно п. 3 ст. 6 закона «О данных», поручают Лизингодателю для целей реализации его прав и обязанностей по Соглашению обработку персональных данных третьих лиц, полученных Сторонами, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, хранение, уточнение (обновление, изменение), включение, использование, передачу (распространение, хранение, уточнение (обновление, изменение), доступ, включая трансграничную передачу участникам Группы ЮниКредит Банк, находящимся в странах Евросоюза), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, при этом Лизингодатель обязан соблюдать конфиденциальность вышеуказанных персональных данных, обеспечивать их безопасность при обработке, осуществлять защиту таких персональных данных в соответствии с требованиями, установленными ст. 19 закона «О данных». Стороны гарантируют наличие у них согласия третьих лиц на передачу их персональных данных Лизингодателю для обработки.

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Адрес регистрации: 107023 г. Москва, Медовый переулоч дом 5, стр. 1 ИНН: 7719756991 ОГРН: 1107746624413 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) P/счет 40702810622000025706 K/счет 30101810500000000976 БИК 044525976	ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ: ООО «ЮниКредит Лизинг» Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 5/6, стр. 2. Почтовый адрес: 119034, г. Москва, Бутковский пер., д. 9. Тел/факс: (495) 287-31-50 E-mail: Aleksandr.Savotkin@unicredit.ru ИНН 7710446378 КПП 771001001 ОГРН 1027710027729 P/c № 40702810600010337714 в АО «ЮниКредит Банк», г. Москва K/c 30101810300000000545 БИК 044525545	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес регистрации: 119002 г. Москва ул. Арбат, дом 29 ИНН: 7719723690 ОГРН: 1097746274009 P/c 40702810000060001274 в ПАО Банк ВТБ г. Москва K/c 30101810700000000187 БИК 044525187	НОВЫЙ АРЕНДАТОР: ООО «ТУЯ» Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня дом 4 ИНН: 7703641882 ОГРН: 1077758912000 P/c 40702810922000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) Кор/счет 30101810500000000976 БИК 044525976
--	---	--	--

И.Ключев О.К.
«Шоколадный Дождь»

И.Ключев А.В.

И.Перевозчиков А.В.

И.Валовский В.А.

Передан через Диадок 08.04.2022 11:22 GMT+03:00 456992c-d5fc-4ee1-9260-e3fee297865

Страница 74 из 87

Financial

Consulting Group



Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.

г. Москва

01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.2. С 01 апреля 2021 года размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 414 230,65 (четыреста сорок одна тысяча двести тридцать рублей 65 копеек, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.

При переходе Арендодателя на упрощенную систему налогообложения, размер Арендной платы не меняется и перечисляется с назначением платежа «НДС не облагается».

2. Изложить п. 4.2.5. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения.»

3. Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).

4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).

5. Переменная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно), при условии получения Арендатором от арендодателя документов, предусмотренных Договором для оплаты Переменной составляющей Арендной платы.

6. Справки о розничном обороте Арендатора Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).

7. Стороны признают изменение Постоянной составляющей Арендной платы, установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего ежегодного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3. ст. 614 ГК РФ и следующее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.

8. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.

9. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.

10. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.

11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «Тюя»

Валовский В.А.

м.п.



Дополнительное соглашение от 16 июля 2021 г. по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.

г. Москва

16 июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г, зарегистрирован 23.03.2015 г. за № 69-69/010-69/110/008/2015-171/1, (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Принимая во внимание заключение Арендодателем 28 мая 2021 года соглашения о досрочном исполнении договора лизинга по Договору лизинга № 9226 L от 23.06.2014 года (зарегистрирован 14.07.2014 г., за № 69-69-10/028/2014-311) и государственную регистрацию на основании Соглашения о выкупе Имушества № 9226L-DK1 (здание) от 28.05.2021 года, права собственности Арендодателя на нежилое здание, общей площадью 212,8 кв.м., кадастровый номер 69:10:0251201:513, расположенное по адресу: **Тверская область, р-н Калининский, с/п Буршевское, д. Андрейково (далее по тексту – «Помещение»)**, Стороны пришли к соглашению:

1.1. Считать **договор субаренды** нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., **договором аренды** нежилого помещения, за той же датой и номером, а Помещение переданным Арендатору в аренду.

1.2. Пункт 1.2. Договора, изложить в следующей редакции:

«1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 69:10:0251201:513-69/177/2021-14 от 16.07.2021 г.

1.3. Слово «Субаренда» в тексте договора, читать - «Аренда».

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

«7.1. Настоящий договор действует до 30.09.2031 года, включительно (срок аренды).

2. Остальные положения Договора и дополнительных соглашений к нему, не меняются и сохраняют свою силу.

3. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц – с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 16 июля 2021 года.

4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании
И.М. Митюшин
м.п. «Шоколадный Дождь»
ООО «ШОКОЛАДНЫЙ ДОЖДЬ» МОСКВА

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ТУЯ»
Валовский В.А.
м.п. «ТУЯ»



Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

на здание
(вид объекта)Ресторан быстрого обслуживания "BURGER KING"
(вид нежилого помещения)

расположенная по адресу:

Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/пос., д. Андрейково
(местоположение объекта)Кадастровый номер: 69:10:0251201:513Составлено по состоянию на " 12 " август 201 9 г.Кадастровый инженер
Луковенко А.Н. телефон 8-961-018-43-34

Экспликация площади нежилого помещения

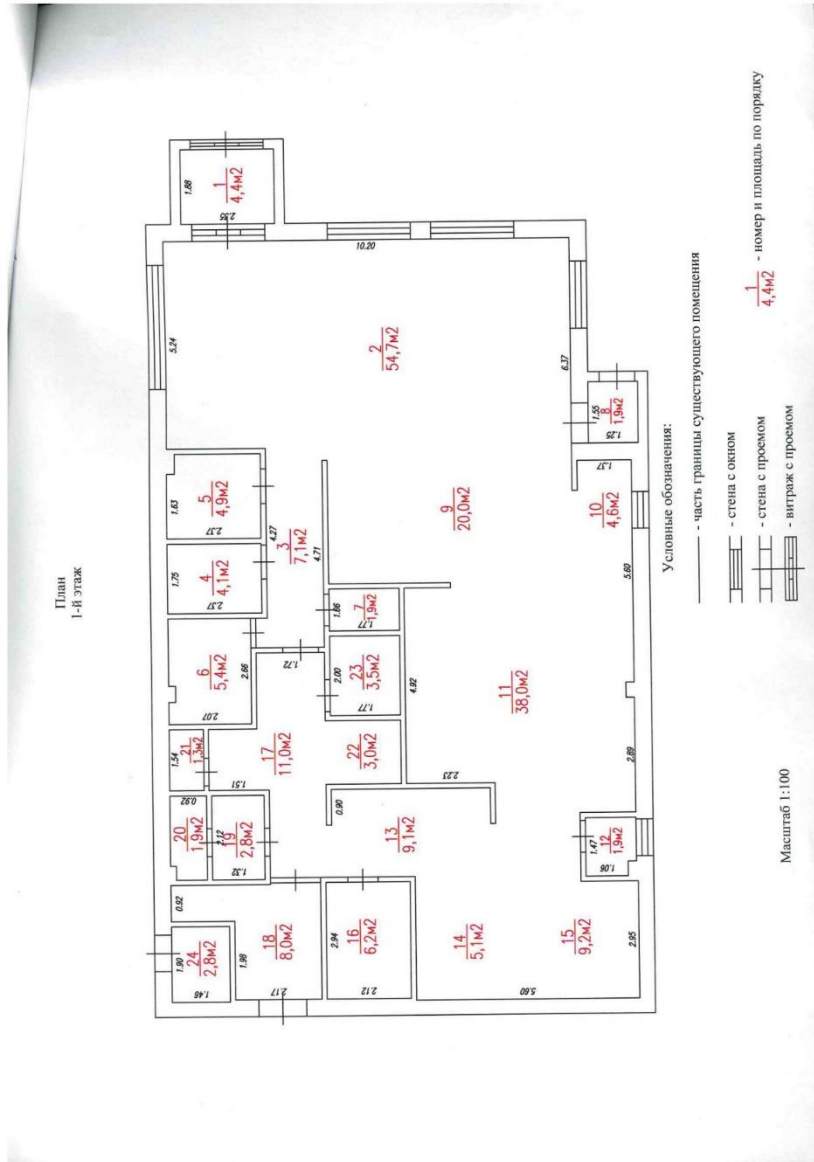
Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. Площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру	Словесное переобозначение	Примечание
				Помещения	из нее					
					Основная	Вспомогательная (подсобная)	Лоджий, балконов, террас			
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1	Тамбур	4.4			4.4				
	2	Обеденный зал	54.7			54.7				
	3	Коридор	7.1			7.1				
	4	Санузел мужской	4.1			4.1				
	5	Санузел инвалид.	4.9			4.9				
	6	Санузел женский	5.4			5.4				
	7	Моповая	1.9			1.9				
	8	Тамбур	1.9			1.9				
	9	Зона раздачи	20			20.0				
	10	Комната экспресс выдачи	4.5			4.5				
	11	Договочный цех	38.1			38.1				
	12	Кассовая комната	1.9			1.9				
	13	Купажная	9.1			9.1				
	14	Холодильная камера	5.1			5.1				
	15	Морозильная камера	9.2			9.2				
	16	Склад сухих продуктов	6.2			6.2				
	17	Технологический коридор	11				11.0			
	18	Зеруочная	8			8.0				
	19	Гардероб для персонала	2.8				2.8			
	20	Душевая	1.9				1.9			
	21	Санузел персонала	1.3				1.3			
	22	Зона приема пищи персонала	3			3.0				
	23	Офис	3.5			3.5				
	24	Электрощитовая	2.8			2.8				
		Итого:	212.8			168.0	44.8			

Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковенко А.Н.



Прошито и пронумеровано
 27 листов (листов)
 Кадастровый инженер
 (69-15-665)
 Луковенко А. Н.

«Кадастровое
 Бюро»
 Для документов
 РОССИЯ, г. ПЕРМЬ, НАБЕРЕЖНАЯ





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

Почтовый адрес: 107023, г. Москва,
Медовый переулоч, д. 5, стр. 1

Уведомление об индексации

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенного между ООО «ТУЯ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», согласно п. 4.2.5 Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5% (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы.

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.04.2022 г. составит 521 930,62 (Пятьсот двадцать одна тысяча девятьсот тридцать) рублей 62 копейки в месяц, в т.ч. НДС 20%.

С уважением,
Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



И.Н. Антипов



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

390

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Такси и прокатные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

123



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 17.01.2022 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,19	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,36	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Примечание:

- 1 . В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- 2 . В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения,

Справочник оценщика недвижимости. 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	8,9% - 12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6% - 12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	7,5% - 14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0% - 15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0% - 15,0%

71

Справочник оценщика недвижимости. 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 40. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,5%	10,6% - 12,4%
2. Торговые объекты	11,4%	10,6% - 12,2%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	10,3% - 11,7%

Таблица 41. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	11,5%	9,2% - 13,8%
2. Торговые объекты	11,4%	9,1% - 13,7%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	8,7% - 13,3%

77



Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и коммунальных платежей. Чистая рыночная стоимость определена исходя из цен предложения продавцов за вычетом расходов на торг.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение K_k	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов,





Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	08.04.2022 11:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	08.04.2022 11:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа