

22 июня 2022 г.

Отчет об оценке №20220622-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого
имущества, расположенных по адресу: Ленинградская область, г.
Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2022 г.





Конфиденциально

22 июня 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 года и задания на оценку №6 от 09 июня 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2022 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	63 223 000,00	75 867 600,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	277 000,00	277 000,00
Итого, руб.	63 500 000,00	76 144 600,00

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 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	52
Приложения	



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102;– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
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 на нежилое помещение▶ Право общей долевой собственности на земельный участок
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничение (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	▶ 22 июня 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 Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «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 Исполнителем 17.12.2021 г., дата оценки 22.06.2022 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



Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд») («Заказчик», «Компания»):
 - Юридический и 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

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 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

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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
<p>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 №6 от 09 июня 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 №20220622-1 от 22 июня 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
Дата оценки	▶ 22 июня 2022 г.
Дата осмотра	▶ 17 декабря 2021 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	▶ 63 500 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 63 500 000 (Шестьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер 47:15:0101001:1002: 63 223 000 (Шестьдесят три миллиона двести двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: 277 000 (Двести семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

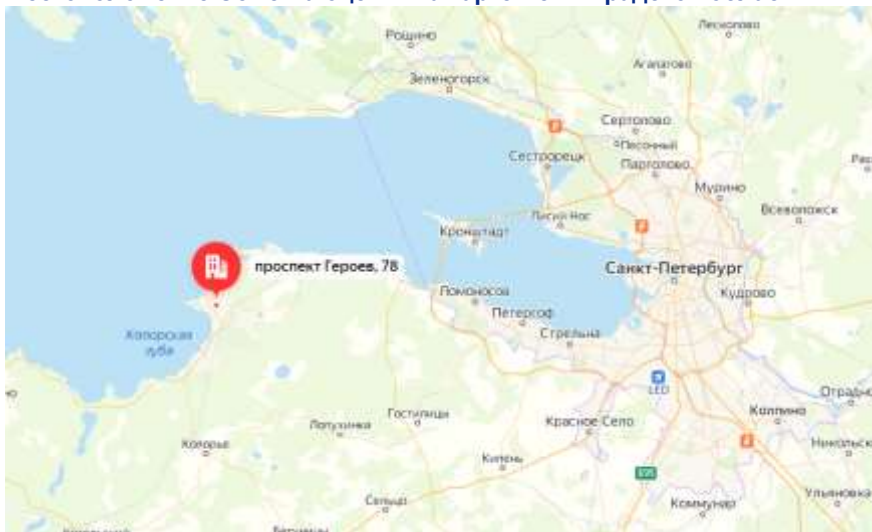


	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	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	52
Приложения	54



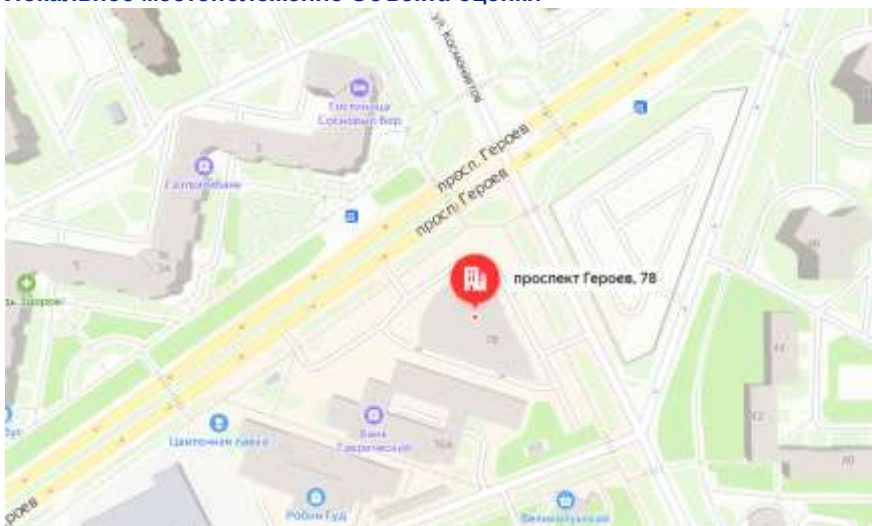
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, в составе:
 - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
 - 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78
Удаленность от крупных автомагистралей	1 км от Ленинградской улицы
Окружающая застройка	многоэтажная жилая, торговая, общественно-деловая
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	торговый центр "Крым"
Год постройки	2016
Общая площадь, кв. м	5 175,4
Материал стен	сэндвич-панели
Количество этажей	5
Степень технического обустройства	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, вентиляция, канализация
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Наличие парковки	организованная

Источник: Анализ Исполнителя



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	встроенное помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	286,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Наличие отдельного входа	имеется
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"
Вид права	собственность
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на помещение от 29.07.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	47:15:0101001:1002
Кадастровая стоимость, руб.	23 751 591,52
Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4



Земельный участок с кадастровым номером 47:15:0101001:58

Земельный участок 47:15:0101001:58
 Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, с. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
 торговый комплекс

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Адрес	Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
Категория земель	Земли населённых пунктов
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	11 250 532,2 руб.
Дата обременения ИС	-
Дата внесения сведений в ИС	17.11.2014
Дата утверждения ИС	22.01.2008
Дата привнесения ИС	-
Площадь уточненная	4 260 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
по документу	торговый комплекс

Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78
Площадь всего земельного участка, кв. м	4 260 +/- 18
Доля в праве общей долевой собственности земельного участка	65/1000 или 277 кв. м
Кадастровый номер	47:15:0101001:58
Здание, расположенное на земельном участке	торговый комплекс (47:15:0101001:996)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	торговый комплекс
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	долевая собственность (размер доли: 65/1000)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	11 250 532,20

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 29.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 29.07.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-077780/21 от 09.08.2021 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 04 апреля 2019 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 26 февраля 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 ноября 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к договору аренды нежилого помещения №б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 07.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 20.04.2022 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое помещение №102 по состоянию на 21.08.2019 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 является Объект недвижимости в составе:
 - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
 - 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
- ▶ 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, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения 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 Ленинградской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого помещения торгового назначения

	стр.
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	
▶ 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 Ленинградской области	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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2024 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4%	22,5%	7,8%	5,0%
Номинальная заработная плата (% г/г)	9,8%	10,8%	8,5%	7,1%
ВВП (% г/г)	4,7%	(9,4%)	0,1%	1,9%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- В марте в российской экономике начался спад под воздействием масштабных внешнеторговых и финансовых санкций и ограничений. Нарушилась работа многих производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о сворачивании деятельности в России. На логистику российских внешнеторговых поставок также негативно повлияли противокоронавирусные ограничения, введенные в Китае. Вместе с резким ослаблением рубля это привело к резкому изменению цен по широкому кругу товаров и услуг и значительному повышению инфляции
- По итогам марта годовая инфляция повысилась до 16,7% с 9,2% в феврале – это результат продолжающейся подстройки цен к изменившимся внешним условиям, а также роста инфляционных ожиданий населения, вызвавших ажиотажный спрос на фоне ухудшения ситуации с поставками части товаров. Оценка трендовой инфляции увеличилась до 9,5%
- Аналитические показатели указывают на усиление инфляционного давления по широкому кругу позиций. За месяц прирост цен составил 7,5% м/м с учетом сезонности после 0,7 – 1,0% в январе – феврале. Высокие темпы роста цен наблюдались по многим продуктам питания, а также по ряду непродовольственных товаров и услуг, чувствительных к динамике валютного курса
- Месячный рост цен на продовольствие составил 6,6% м/м SA. В начале месяца наблюдалась отчетливая тенденция формирования населением запасов продовольственных товаров длительного хранения, что вызвало ускоренный рост цен на них. С середины марта рост цен замедлялся вместе с нормализацией потребительского спроса
- В сфере услуг рост цен ускорился до 4,0% м/м SA главным образом за счет удорожания стоимости зарубежных поездок (+37,8% м/м SA), а также услуг воздушного транспорта (+5,9% м/м SA)
- Оценка трендовой инфляции в марте 2022 г. повысилась до 9,52% с 6,42% в феврале. Оценка, рассчитанная на коротком трехлетнем временном интервале, составила 10,96%

- Согласно данным МЭР, в начале 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г в январе (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 январе сохранялись высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г 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% г/г (+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% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г
- За последнюю неделю марта инфляция начала замедляться и составила 0,99% после 1,16% недель ранее. На фоне укрепления рубля рост цен на непродовольственные товары продолжил замедляться (0,90% после 1,51%), при этом цены на бензин снижаются четвертую неделю подряд. Также снизились темпы роста цен на продовольственные товары (1,22% после 1,76% недель ранее) за счет замедления удорожания как плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг рост цен 0,05%
- В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 1,22%. Снизились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,19% после 1,60% недель ранее), вместе с тем удорожание широкого круга продовольственных товаров продолжилось. На плодоовощную продукцию рост цен также замедлился до 1,43% (2,70% недель ранее), преимущественно за счет снижения цен на огурцы и помидоры. Рост цен на непродовольственные товары продолжил замедляться – до 0,90% за неделю (1,51% и 2,58% в предыдущие две недели). На автомобильный бензин снижение цен продолжилось четвертую неделю подряд (-0,05% после -0,02%). На фоне укрепления рубля ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-3,41% после -0,04%). Замедлилось удорожание легковых автомобилей и медикаментов, на строительные материалы рост цен околонулевой. При этом продолжился рост цен на бытовую технику, одежду, обувь, ряд детских товаров

Идентификационный код документа: 220620221639СМТ-0300

3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 21 из 116

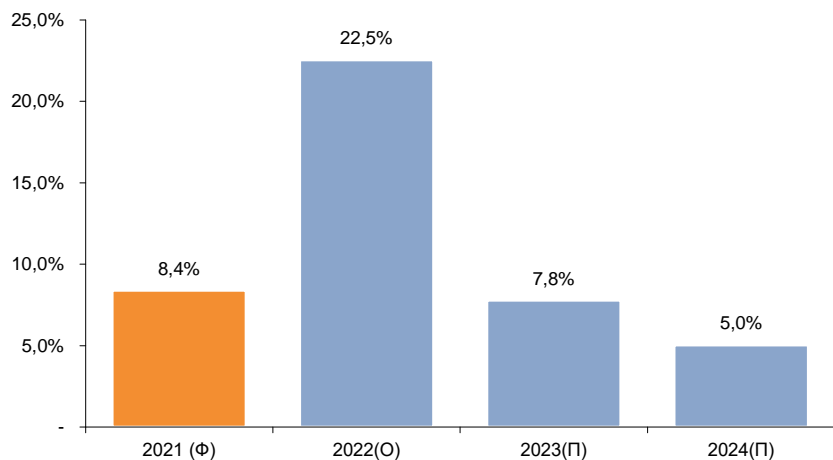
Financial

Consulting

Group



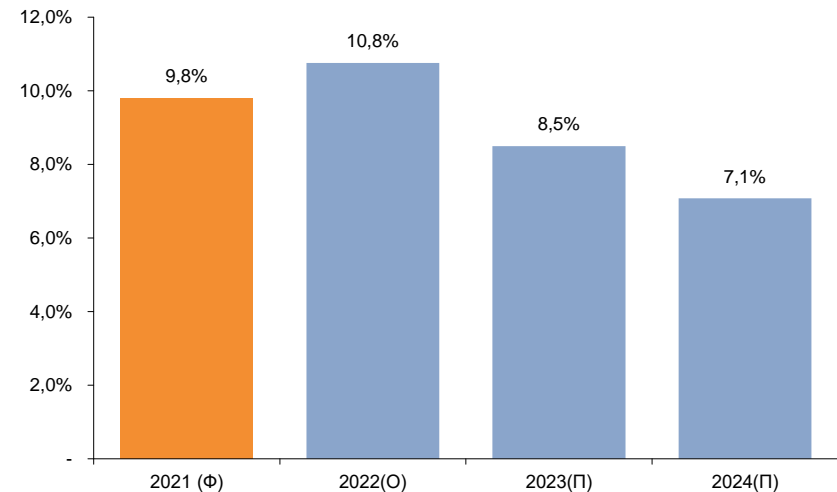
Индекс потребительских цен



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Индекс цен производителей



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

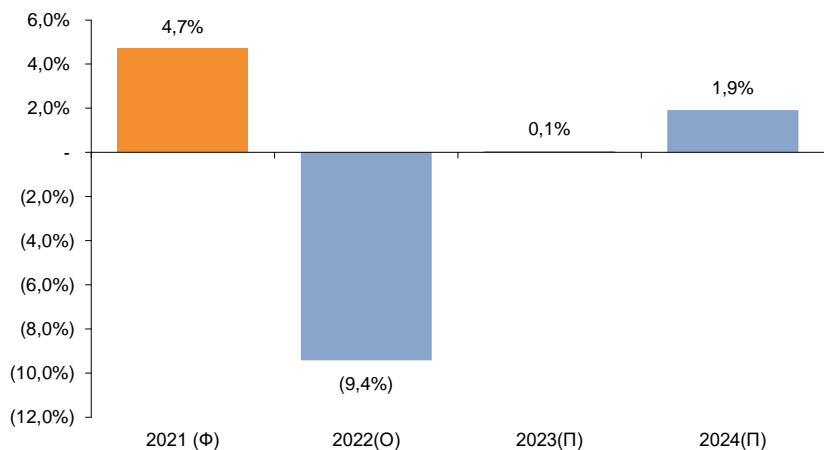
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся 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
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (апрель 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 22,5%, в 2023 г. – 7,8%, в 2024 г. снизится до 5,0%, а в долгосрочной перспективе планируется достижение целевого уровня инфляции 4%

Платежный баланс

- ▶ Согласно информационно-аналитическому комментарию Банка России, в конце 2021 г. профицит счета текущих операций увеличился до исторического максимума за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Расширение экспорта по сравнению с аналогичным периодом 2019-2020 гг. преимущественно обусловлено высокими мировыми ценами на сырьевые товары. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года вырос и физический объем экспорта по отдельным позициям. В частности, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Поддержку экспорту нефти оказало ослабление ограничений добычи в рамках ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за повышения экспортных пошлин
- ▶ Профицит текущего счёта платёжного баланса Российской Федерации в январе–марте 2022 г. достиг 58,2 млрд долл. США, укрепившись более чем в 2,5х по отношению к соответствующему периоду 2021 г.
- ▶ Положительное сальдо внешней торговли России за 1 кв. 2022 г., согласно данным регулятора, составило 66,3 млрд. долл. США, увеличившись в 2,6х в годовом выражении
- ▶ Как уточняется, объём экспорта за три месяца составил 156,7 млрд. долл. США, объём импорта – 90,4 млрд. долл. США

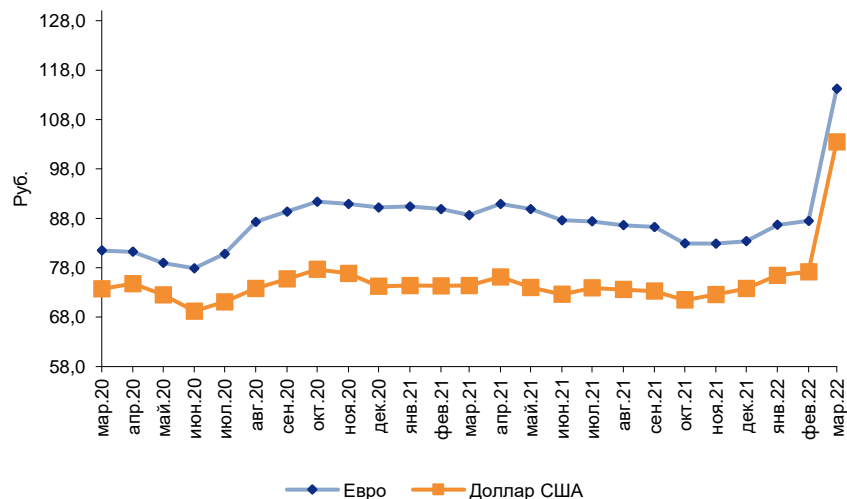


Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно докладу Росстата о социально-экономическом положении России, уровень безработицы в марте стабилизировался на исторически минимальном уровне 4,1%, повторив результат февраля. В январе 2022 г. показатель равнялся 4,4%, в декабре прошлого года – 4,3%. Среднемесячный показатель в 2021 г. – 4,8%
- 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 марте по сравнению с февралем на 34,1% по номинальному курсу аналогично ослаблению на 0,9% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 103,47 руб. (против 77,17 рубля в феврале), средний курс с начала года — 85,7 руб. за долл.
- Средний номинальный курс евро в марте ослаб на 30,53% по сравнению с прошлым месяцем и составил —114,18 руб. (против 87,48 руб. в феврале). Средний курс января — марта 2022 г. — 96,11 руб. за евро
- В 2022 г. нацвалюта оказывалась под высоким давлением геополитических факторов и общего ухудшения настроений на глобальном рынке. Вместе с тем значимую поддержку рублю начинает оказывать решение Президента РФ о переводе платежей за российскую нефть на рубли. Помимо этого, в пользу российской валюты сыграло значительное повышение ключевой ставки ЦБ
- По состоянию на 31 марта 2022 г. курс доллара составил 84,0851 руб./долл., а курс евро – 93,6960 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. 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 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 23 из 116

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения г.о. Сосновый Бор в Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Ленинградская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. Место нахождения высших органов государственной власти — город Санкт-Петербург
- ▶ Площадь: 83 908 кв. км; население: 1 894 038 чел. на 2021 г.
- ▶ Географическое положение: расположена на северо-западе европейской части страны. Граничит на севере — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, на западе в центральной части — с Санкт-Петербургом (морской анклав), на юго-западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива (Балтийское море)

Экономика

- ▶ Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет глубоко диверсифицированную структуру
- ▶ Добыча полезных ископаемых занимает 1,6% в структуре отгруженной продукции промышленного комплекса области. В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84%
- ▶ Лесной комплекс сохраняет важное место в экономике Ленинградской области. Лесная и деревообрабатывающая промышленность развита во многих районах Ленинградской области. Крупные леспромпхозы расположены в основном на востоке области. В Гатчине, Приозерске и Волхове расположены ведущие мебельные фабрики региона
- ▶ На территории Ленинградской области осуществляют деятельность 13 предприятий оборонно-промышленного комплекса
- ▶ В состав агропромышленного комплекса Ленинградской области входит 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности, из них 232 сельскохозяйственных предприятия, 17 комбикормовых заводов, 130 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыбхозхозяйственного комплекса
- ▶ В Ленинградской области развит комплекс химической промышленности, представленный следующими основными предприятиями: ООО «ПГ «Фосфорит», ОАО «Волховский химический завод», ОАО «Химик», ООО «Интерфилл»
- ▶ Сельское хозяйство области имеет ярко выраженную пригородную специализацию, ведущие отрасли — молочно-мясное животноводство, картофелеводство и овощеводство. При этом продукция животноводства заметно преобладает над растениеводством. Значительную часть урожая сельскохозяйственной продукции дают личные подсобные хозяйства населения



Транспорт

- ▶ Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяженность железных дорог более 3 тыс. км, большая часть из них электрифицирована
- ▶ В городе Мурино Всеволожского района расположены станция «Девяткино» и электродепо «Северное» Петербургского метрополитена. По планам развития Петербургского метрополитена до 2025 года в городе Кудрово Всеволожского района планируется построить станцию «Кудрово» и электродепо «Правобережное»
- ▶ Протяженность автодорожной сети области — 18 736,7 км, включает в себя дороги федерального (1 496,8 км), регионального (9 771,9 км) и местного (7 468 км) значения. В области развито регулярное автобусное сообщение, осуществляемое как муниципальными автопредприятиями, так и частными автоперевозчиками. Также в городах и поселках области осуществляются перевозки пассажиров легковыми такси
- ▶ Большое значение для внешних связей имеет водный транспорт. Активно развиваются морские порты: Усть-Луга, Приморск, Выборг, Высоцк. Главные реки области — Нева, Свирь, Волхов — судоходны на всем протяжении, а Плюсса, Луга, Сясь, Паша, Оять, Вуокса — на отдельных участках. На территории области находятся главные участки Волго-Балтийского и Беломоро-Балтийского водных путей
- ▶ Авиаперевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на территории Санкт-Петербурга

Краткая характеристика г. Сосновый Бор

Основная информация

- ▶ Сосновый Бор — город в Ленинградской области России. Образует муниципальное образование Сосновоборский городской округ как единственный населенный пункт в его составе
- ▶ Площадь города – 88,41 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 65 941 чел. (2022)
- ▶ Город находится на юго-западе Ленинградской области, на берегу Копорской губы Финского залива. Расположен на автодороге 41А-007 (Санкт-Петербург — Ручьи)

Экономика

- ▶ Промышленность, строительство, наука – базовые направления экономики Сосновоборского городского округа. На территории округа функционирует 110 крупных и средних предприятий, более 900 малых и микропредприятий, свыше 1400 индивидуальных предпринимателей
- ▶ Энергетика, строительство и наука остаются преобладающими отраслями экономики Соснового Бора, при этом энергетика обеспечивает половину общего объема продукции крупных и средних предприятий города. Промышленный комплекс Соснового Бора представляют 14 крупных и средних предприятий, функционирующих в видах деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» и «обрабатывающие производства»
- ▶ Предприятиями, занятыми производством и распределением электроэнергии, газа и воды, произведено 92,8 % промышленной продукции округа. Ведущим предприятием в этом виде деятельности является Филиал ОАО «Концерн «Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция»
- ▶ Сосновый Бор в сравнении с другими районами Ленинградской области занимает лидирующие позиции по уровню заработной платы, объему инвестиций, объему строительных работ, показателям потребительского рынка в расчете на душу населения

Транспорт

- ▶ Сообщение с Санкт-Петербургом осуществляется с помощью междугороднего автобусного и маршрутного транспорта. Также осуществляется движение электропоезда: станция Калище — Санкт-Петербург (Балтийский вокзал)



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 является Объект недвижимости в составе:
 - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
 - 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение 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:

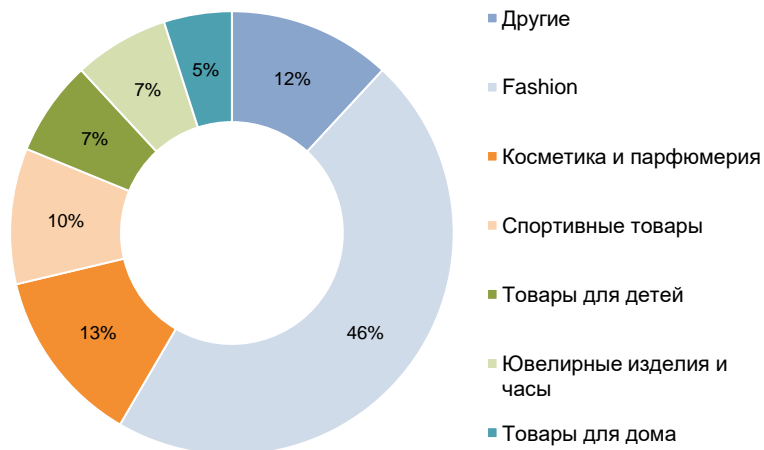
- Удаленность от КАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны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

Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга

	1 кв. 2020	1 кв. 2021	1 кв. 2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 093	3 219	3 238
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	122	125	127
Уровень вакантности, %	3,4%	4,9%	5,2%

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Структура иностранных брендов, приостановивших работу в составе ТЦ Санкт Петербурга*, по профилю, % от количества



Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга

	2020	2021	2022П
Ввод торговых площадей, кв. м	20 000	11 000	30 000
Доля свободных площадей, %	3,4%	4,3%	5,0%

Источник: JLL

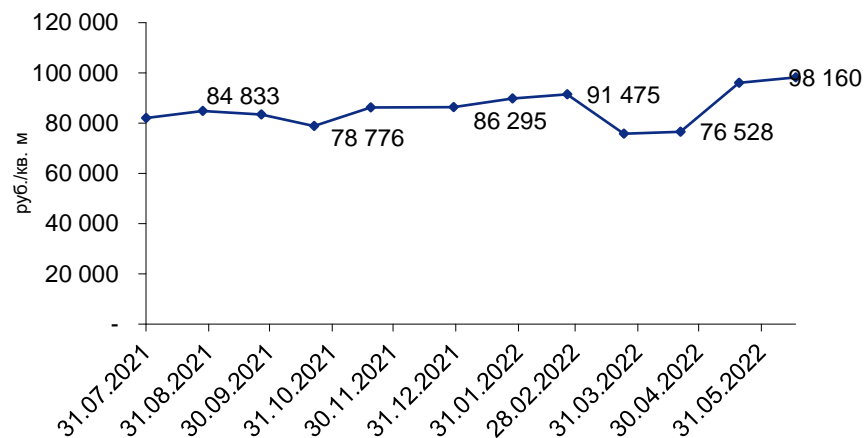
Анализ рынка торговой недвижимости России и Ленинградской области

Общая ситуация

- Согласно данным Nikolers, на протяжении мая 2022 г. в регионах РФ не открылось ни одного качественного торгового центра
- По итогам конца мая можно говорить о прохождении пика анонсов иностранными брендами о приостановлении своей деятельности в России. Часть ритейлеров взяла паузу до конца лета, часть уже прошла процедуру продажи локальным собственникам либо китайским/турецким холдингам, и постепенно возобновляет работу магазинов под новыми вывесками (LPP Group : Reserved , Cropp , House, Mohito , Sinsay ; L'Occitane, CCC , McDonald's). Турецкие бренды одежды adL , Mudo , LTB, Twist , Ipekyol намерены открыть в Москве свои первые магазины, при том, что некоторые уже выходили на российский рынок ранее, однако пока остается открытым вопросов сроков
- В мае стало известно о не продлении компанией Nike договора со своим ключевым франчайзи в России – Inventive Retail Group. Также в мае российское подразделение сети спортивных товаров Reebok приобрел турецкий холдинг FLO Retailing По итогам сделки холдингу досталось более 100 точек продаж Reebok, новый владелец намерен переименовать магазины, сохранив бренд Reebok
- 19 мая состоялась покупка сети ресторанов McDonald's работавших на территории России, российским франчайзером А. Говором, который управлял по франшизе 25 ресторанами McDonald's в Сибири. После закрытия сделки сеть Говора увеличится на 850 ресторанов. Первые обновленные рестораны сети планируются к открытию 12 июня под новым брендом
- Изменившаяся в феврале геополитическая обстановка повлекла за собой множество событий, формирующих новую экономическую реальность для России. Повышенная валютная волатильность, разрыв логистических цепочек, санкции эти и другие факторы ставят бизнес, и в частности участников рынка ритейла, в ситуацию неопределенности. На этом фоне с конца февраля более 100 иностранных ритейлеров объявили о временной приостановке работы в России
- В ключевых торговых комплексах Санкт-Петербурга доля временно закрытых магазинов варьировалась от 5% до 30% от общего количества арендаторов торговой галереи (по состоянию на конец марта), при этом самое высокое число приостановивших работу брендов наблюдается в торговых центрах суперрегионального формата
- Активность в девелопменте торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в последние несколько лет традиционно невысокая. На текущий год запланировано открытие только одного торгового объекта в составе четвертой очереди МФК «Заневский каскад» у метро «Ладожская». Продолжается активная стройка ТРК «Голливуд» у метро «Пионерская»

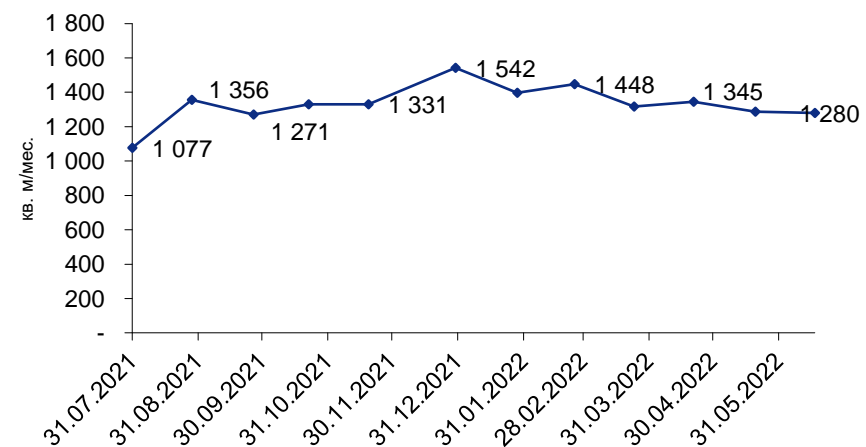


Динамика цен продажи торговой недвижимости в Ленинградской области



Источник: Restate

Динамика средних арендных ставок торговой недвижимости Ленинградской области



Источник: Restate

Анализ рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербург

- ▶ По количеству открытий новых магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга результаты 1 кв. 2022 г. сопоставимы с прошлогодними, однако в 1,5 раза уступают докризисному 2019 г. В числе наиболее ярких открытий начала этого года: два магазина итальянского бренда мужского белья Intimissimi UOMO (ТРК «ЛЕТО» и «Сити Молл»), флагманский магазин российского бренда Sela в новом формате в ТРЦ «Охта Молл», а также первый в Санкт-Петербурге магазин новой сети «Всесмарт», специализирующейся на продаже «умных» устройств для дома (в ТРК «Родео Драйв»)
- ▶ Средняя доля свободных площадей в петербургских торговых центрах слегка понизилась за прошедший квартал с 5,4% до 5,2%, что обусловлено активностью управляющих компаний и ритейлеров в первые два месяца года преимущественно. Также важно отметить, что временно приостановившие работу в России бренды на конец марта остаются арендаторами торговых комплексов и их магазины не могут быть учтены как незанятые
- ▶ Почти половина (47%) временно закрытых магазинов в торговых центрах Санкт-Петербурга относится к сегменту fashion. Большая часть этих брендов выполняет функцию якорей торговых центров с точки зрения привлечения посетителей, поэтому их закрытие негативно отразилось на посещаемости проектов. По данным компании Focus, индекс посещаемости ТЦ (Mall Index) в Санкт-Петербурге с конца февраля до конца марта находился в минусовой зоне относительно как прошлого года, так и допандемийного 2019 г. Среднее значение индекса в марте составило 13,2% (к 2021 г.) и 21,5% (к 2019 г.) фрагментарный ажиотажный спрос покупателей, возникший после анонсов разных брендов о грядущей приостановке их работы, на общем трафике не сказался. При этом по итогам января, несмотря на введение системы QR кодов в торговых комплексах, Mall Index на 4,1% превысил показатели того же месяца 2021 г.
- ▶ По данным JLL, объем нового строительства торговых центров в Санкт-Петербурге минимален. В 2022 г. ожидается открытие не более 2 новых объектов. Рынок торговых центров насыщен типовыми объектами, и в перспективе ближайших лет мы не ожидаем роста активности девелоперов по строительству новых. Развитие будет происходить не столько в количественном направлении, сколько в качественном за счет проведения реконцепции. Пик вакантности в торговых центрах был пройден летом 2021 г. Не прогнозируется превышения 5% показателя вакантности в среднем по рынку в 2022 г. По отдельным торговым центрам могут быть более высокие значения при условии освобождения площадей каким-нибудь якорным арендатором (например, кинотеатром или развлекательным центром). При этом будет усиливаться дифференциация между современными и устаревшими объектами
- ▶ Арендные ставки на текущей стадии развития рынка – это переговорный процесс. Рост возможен в топовых торговых центрах при условии достижения максимальных показателей заполняемости. В среднем по рынку рост ставок будет зависеть от восстановления посещаемости торговых центров и покупательской активности, а, следовательно, роста оборота ритейлеров



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Гатчинский район, Вырица пгт, Вокзальная улица, 31, ш. Московское, М-10 (61 км до МКАД), ш. Киевское (62 км до МКАД)	1 064,0	32 000 000	30 075	https://www.cian.ru/sale/commercial/266424358
Сосновый Бор, Вокзальный проезд, 7, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (39 км до МКАД)	519,0	34 000 000	65 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/262105003
Волосовский район, Волосово, проспект Вингиссара, 64, ш. Нарва (58 км до МКАД), ш. Киевское (74 км до МКАД)	108,0	8 000 000	74 074	https://www.cian.ru/sale/commercial/256713198
Санкт-Петербург, Красное Село, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Пулковское (24 км до МКАД)	160,0	2 500 000	15 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/267420138
Кингисеппский район, Кингисепп, ш. Нарва (111 км до МКАД), ш. Киевское (123 км до МКАД)	235,0	3 000 000	12 766	https://www.cian.ru/sale/commercial/267419143
Гатчинский район, Гатчина, ш. Нарва (27 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	75,0	3 100 000	41 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/267421407
Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Парицы, улица Большая, 3к4, ш. Киевское (42 км до МКАД), ш. Пулковское (42 км до МКАД)	128,6	3 500 000	27 216	https://www.cian.ru/sale/commercial/235222763
Гатчинский район, Гатчина, ш. Нарва (27 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	350,0	6 500 000	18 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/267417181
Санкт-Петербург, Красное Село, ш. Нарва (10 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	148,0	8 000 000	54 054	https://www.cian.ru/sale/commercial/273150831
Ломоносовский район, Кипенское с/пос, д. Черемыкино, ш. Нарва (39 км до МКАД), ш. Киевское (55 км до МКАД)	300,0	12 700 000	42 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/272466872
Волосовский район, д. Бегуницы, ш. Нарва (59 км до МКАД), ш. Пулковское (75 км до МКАД)	390,0	15 000 000	38 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/267420105
Гатчинский район, Тайцы городской поселок, Ключевой массив, ш. Нарва (18 км до МКАД), ш. Пулковское (33 км до МКАД)	480,0	22 000 000	45 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/267422411
Кингисеппский район, Кингисепп, проспект Карла Маркса, 7/1, ш. Нарва (112 км до МКАД), ш. Киевское (124 км до МКАД)	482,0	30 000 000	62 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/251571568
Гатчинский район, Веревокское с/пос, д. Дони, ш. Киевское (35 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	750,0	41 496 000	55 328	https://www.cian.ru/sale/commercial/267418732
Гатчинский район, Гатчина, улица Леонова, 5, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	709,0	77 000 000	108 604	https://www.cian.ru/sale/commercial/274498485
Кингисеппский район, Фалилеевское с/пос, д. Фалилеево, 1, ш. Нарва (87 км до МКАД), ш. Пулковское (99 км до МКАД)	315,0	17 490 000	55 524	https://www.cian.ru/sale/commercial/266938749
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Восстановления, 17, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	148,3	22 245 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/266072468
Волосовский район, Калитинское с/пос, пос. Кикерино, шоссе Гатчинское, 16, ш. Нарва (59 км до МКАД), ш. Пулковское (74 км до МКАД)	478,0	52 000 000	108 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/258862406
Минимальное значение			12 766	
Среднее значение			150 000	
Максимальное значение			55 908	

Источник: анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Кингисеппский район, Кингисепп, Большой бульвар, 2В/43, ш. Нарва (112 км до МКАД), ш. Киевское (124 км до МКАД)	236,9	426 420	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/274251880
Кингисеппский район, Кингисепп, Октябрьская улица, 22, ш. Нарва (111 км до МКАД), ш. Киевское (123 км до МКАД)	61,9	40 235	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/262763766
Кингисеппский район, Кингисепп, Большой бульвар, 2В/43, ш. Нарва (112 км до МКАД), ш. Киевское (124 км до МКАД)	259,0	310 800	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/274441089
Кингисеппский район, Кингисепп, Большой бульвар, 2В/43, ш. Нарва (112 км до МКАД), ш. Пулковское (124 км до МКАД)	555,9	472 515	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/274424193
Кингисеппский район, Кингисепп, проспект Карла Маркса, 51, ш. Нарва (111 км до МКАД), ш. Киевское (123 км до МКАД)	381,4	200 000	6 293	https://www.cian.ru/rent/commercial/268173414
Сосновый Бор, проспект Героев, 58, ш. Дорога Жизни (103 км до МКАД), ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (47 км до МКАД)	65,0	52 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264938906
Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., улица Чехова, 3, ш. Московское, М-10 (41 км до МКАД), ш. Пулковское (46 км до МКАД)	45,0	150 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269495695
Гатчинский район, Гатчина, улица Чехова, 23, ш. Нарва (27 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	43,0	25 800	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/274863830
Гатчинский район, Гатчина, Соборная улица, 7В, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	104,6	57 530	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264932081
Гатчинский район, Коммунар, Ижорская улица, 24А, ш. Московское, М-10 (25 км до МКАД), ш. Пулковское (26 км до МКАД)	77,0	77 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269180150
Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., проспект Ленина, 36, ш. Московское, М-10 (41 км до МКАД), ш. Пулковское (47 км до МКАД)	93,0	80 352	10 368	https://www.cian.ru/rent/commercial/274727020
Гатчинский район, Гатчина, улица Радищева, 4, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Пулковское (36 км до МКАД)	208,0	120 000	6 923	https://www.cian.ru/rent/commercial/274145246
Гатчинский район, Гатчина, Соборная улица, 29А, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	116,0	150 000	15 517	https://www.cian.ru/rent/commercial/274238695
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Освобождения, 31к1, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	146,0	310 000	25 479	https://www.cian.ru/rent/commercial/274992619
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Массальского, 3, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Пулковское (24 км до МКАД)	711,0	853 200	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/270823641
Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября, 52б, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Киевское (35 км до МКАД)	361,0	306 850	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/274012316
Минимальное значение			6 293	
Максимальное значение			13 661	
Среднее значение			40 000	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 31 из 116

Financial

Consulting

Group



	стр.
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	39
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



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 факторами

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00

35669e6b-4d5b-489f-a958-505911e24dca

Страница 35 из 116

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



Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
 - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
 - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
 - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
 - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

- ▶ Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков

- ▶ **Метод распределения** применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

- ▶ Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности



- ▶ Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

- ▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
 - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализоваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта



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 помещение 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 помещения 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 сдать 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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

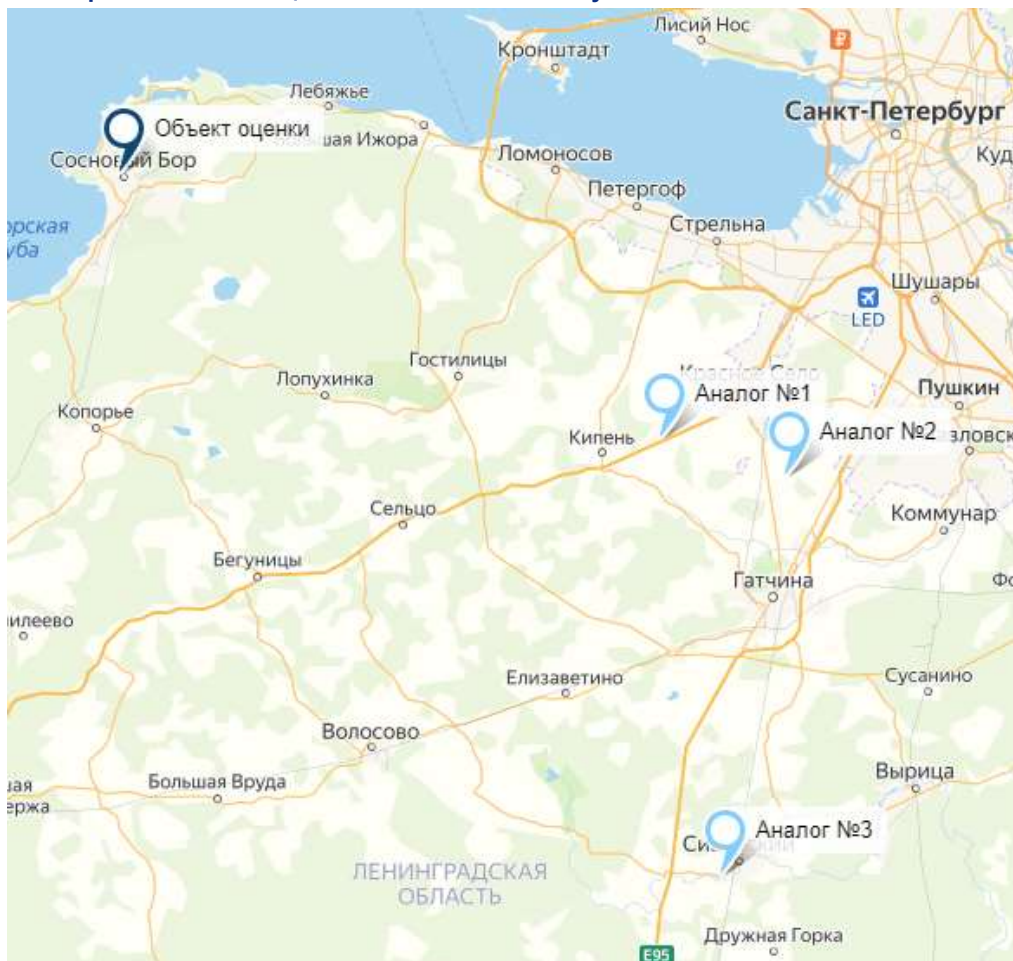
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

- Проанализировав рынок недвижимости Ленинградской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
- При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствие бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка, Исполнитель принял решение отказаться от использования доходного подхода



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Ломоносовский район, Русско-Высоцкое с/пос

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос.

Тайцы, ул. Капитана Прибавкина

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев .

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ Расчет справедливой стоимости оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка определялся в результате произведения итогового значения справедливой стоимости земельного участка на размер доли в праве общей долевой собственности
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, по состоянию на Дату оценки составляет:

277 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Ломоносовский район, Русско-Высоцкое с/пос	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев
Площадь земельного участка, кв. м	4 260,0	11 494,0	1 254,0	2 500,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли промышленности, для строительства комплекса придорожного сервиса	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		12 500 000	2 257 000	3 800 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		1 088	1 800	1 520
Контакты		+7 (981) 877-53-28	+7 (905) 205-54-05	+7 (938) 807-21-01
Источник*		https://spb.cian.ru/sale/commercial/270246037/	https://www.avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731	https://www.avito.ru/siverskiy/zemelye_uchastki/uchastok_25_sot_promn_oznacheniya_1187424323

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

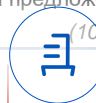
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		1 088	1 800	1 520
Качество передаваемых прав	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)		(10,8%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок, 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 41 из 116

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Ломоносовский район, Русско-Высоцкое с/пос	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Тайцкое городское поселение, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Расположение относительно КАДа, км	44	20	20	60
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		(19,0%)	(19,0%)	11,0%
Площадь объекта, кв. м	4 260,0	11 494,0	1 254,0	2 500,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		14,2%	(15,1%)	(6,9%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли промышленности, для строительства комплекса придорожного сервиса	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	(29%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		898	1 104	999
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		44%	45%	57%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,364	0,357	0,279
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		999		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		4 257 000		
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок		65/1000		
Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		277 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** 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. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,8%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 222, табл. 99, стр 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Среднее, %	10,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	44	20	20	60
Диапазон удаленности, км	40 - 50	20 - 30	20 - 30	50 - 70
Коэффициент корректировки		0,81	0,81	1,11
Корректировка, %		-19,0%	-19,0%	11,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки производился по формуле $y = 2,564 * x^{-0,134}$ и приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	4 260,0	11 494,0	1 254,0	2 500,0
Корректирующий коэффициент	0,84	0,73	0,99	0,90
Корректировка, %		14,2%	-15,1%	-6,9%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое и предназначены для строительства торговых объектов, поэтому корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе, как и у объектов-аналогов №1 и №2. Объект-аналог №3 имеет на своей территории электричество, газоснабжение и водоснабжение, в связи с чем, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт (данные на 01.04.2022 г.). Корректировка для аналога №3 составила минус 29%, рассчитанная следующим образом: $(1/(1,12^{*1,08^{*1,16}}-1))^{*100\%}$

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00

3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 43 из 116

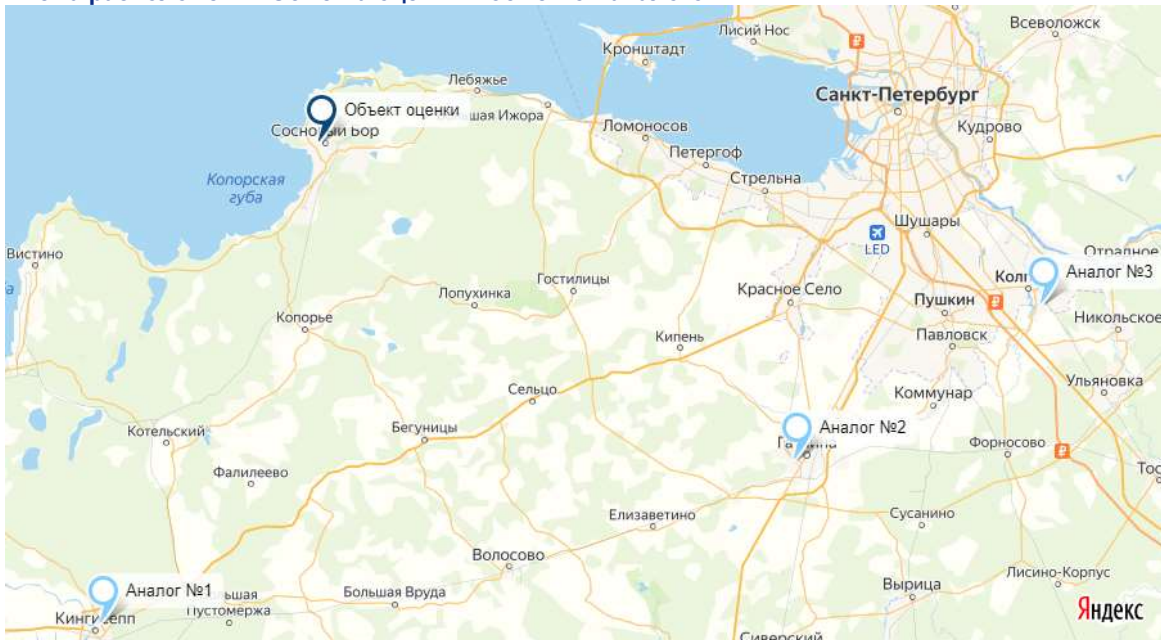
Financial

Consulting

Group



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2B/43

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, ул. Генерала Кныша, 2А

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, Тельмана поселок, ул. Онежская, 5

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 286,8 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- ▶ Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта площадью 286,8 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе среднего относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2В/43	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, ул. Генерала Кныша, 2А	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, Тельмана поселок, ул. Онежская, 5
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
Общая площадь, кв. м	286,8	236,9	62,00	100,0
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	цоколь
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес., без НДС		5 117 040	155 000	166 667
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		21 600	30 000	20 000
Контакты		+7 (967) 991-15-08	+7 (958) 786-79-57	+7 (967) 991-19-58
Источник*		https://spb.cian.ru/rent/commercial/274251880/	https://www.avito.ru/gatchina/kommerch/eskaya_nedvizhimost/torgovaya_plosch_ad_62_m_2401544472	https://spb.cian.ru/rent/commercial/264917437/

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 45 из 116

Financial
Consulting
Group



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		21 600	30 000	20 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		21 600	30 000	20 000
Дата предложения	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022	22.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,00%)	(6,00%)	(6,00%)
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская область, Кингисепп, Большой буль., 2В/43	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, ул. Генерала Кныша, 2А	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, Тельмана поселок, ул. Онежская, 5
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	(11,0%)
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		6,4%	6,4%	6,4%
Площадь объекта, кв. м	286,8	236,9	62,0	100,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,0%)	(8,0%)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	цоколь
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	100,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	-	62,0	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		236,9	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		19,0%	-	27,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		25 704	27 600	20 798
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		25,4%	14,4%	52,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,308	0,543	0,149
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС		26 002		
Значение потенциального валового дохода, руб./год без НДС		7 457 394		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг. Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают операционные расходы и коммунальные услуги в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** 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. Расчет корректировки производится на основании информации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2022 г.). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6% (для группы В)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение, корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 81, табл. 15, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Объект оценки, как и объекты-аналоги №1 и №2, располагаются в городах со статусом «райцентры с развитой промышленностью», а объект-аналог №3 поселении, которое располагается вблизи Колпинского района г. Санкт-Петербурга, поэтому имеет статус «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Корректировка для аналога №3 составила минус 11%

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на 1-й линии улицы, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана и осмотра, Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги представлены без входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликацией в объявлениях), в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 344, табл. 311, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Корректировка для всех аналогов составила плюс 6,4%, рассчитанная следующим образом: 1/0,94-1
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют различную площадь, необходимо применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 297, табл. 242, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Корректировка рассчитана в таблице ниже

Корректировка на площадь объекта

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	286,8	236,9	62,0	100,0
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	0,92
Корректировка на площадь объекта, %		-	(8,0%)	(8,0%)

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 332, табл. 285, данные по состоянию на февраль 2022 г.)



- Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i -го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i -го этажа

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,75
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,97
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79

- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	286,8	236,9	62,00	100,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	100,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	-	62,0	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	236,9	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,00	1,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	1,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,75			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,97			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,97	1,00	0,79
Корректировка, %		3,0%	0,0%	27,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

- ▶ При расчете ПВД также учитывалась арендопригодная площадь объекта. Данный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Оцениваемое помещение полностью используется арендатором, коэффициент арендопригодной площади составил 1,00

- ▶ Потенциальный валовый доход составил составляет 7 457 394 руб. без НДС

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2022 г.). Величина процента недозагрузки для объектов торгового назначения была принята по верхней границе диапазона и составила 6% (так как объект оценки находится в крупном торговом центре)

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый 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: $\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$

- ▶ 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.

- ▶ Действительный валовый доход принят Исполнителем на основании расчетных данных рыночной арендной ставки с учетом рыночного уровня загрузки и составил 7 009 950 руб. в год без НДС

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 и коммунальные платежи

- ▶ Расчет рыночной арендной ставки проводился без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, поэтому расчет данных расходов при оценке значения операционных расходов не проводился

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании Полиса по страхованию имущества №422-077780/21 от 09.08.2021 г.

- ▶ Величина трат на страхование составила 35 461,8 руб./год без НДС

Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202112250001?index=15&rangeSize=1>). Согласно областному закону Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 16.04.2020) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2021 г.

- ▶ Налог на имущество (нежилое помещение) составил 475 032 руб. в год (23 751 591,52 руб. * 2,0%)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22.11.2019 N 63 (ред. от 29.05.2020) «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,0%

- ▶ Земельный налог с учетом доли владения (65/1000) составил 7 313 руб. в год (11 250 532,20 руб. * 1,0% * 65/1000)

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 объекта	кв. м	286,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,92%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	66 179	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен в Приложениях

► Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 416). 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. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки. В результате чего вознаграждение составило 75 894 руб. в год без НДС (1% * 7 589 396 руб.)

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Налог на имущество	475 032
Земельный налог	7 313
Резерв на замещение	66 179
Страхование	35 462
Вознаграждение управляющей компании	74 574
Итого, руб. округленно без НДС	658 600

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

► Согласно анализу Исполнителя, ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,2% до 11,13%. К расчету было принято среднее значение в 10,0%

Расчет ставки капитализации для торговых объектов

Источник	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.04.2022 г.)	9,00%	10,00%	12,00%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 65, табл. 23)	9,10%	10,00%	10,90%
Colliers, данные на 1 кв. 2022 г. по г. Санкт-Петербургу	9,50%	10,00%	10,50%
Среднее значение	9,20%	10,00%	11,13%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

► На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **63 500 000 руб. без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	7 457 394
Недозагрузка, %	6,0%
Действительный валовый доход	7 009 950
Операционные расходы	658 600
Чистый операционный доход	6 351 350
Ставка капитализации, %	10,00%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	63 500 000

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 51 из 116

	стр.
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	53
Приложения	54



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	63 500 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			63 500 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	63 223 000,00	75 867 600,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	277 000,00	277 000,00
Итого, руб.	63 500 000,00	76 144 600,00

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»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев по состоянию на 22 июня 2022 г., составила:

63 500 000 (Шестьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: **63 223 000 (Шестьдесят три миллиона двести двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: **277 000 (Двести семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.		стр.
Общая часть	4	Приложения	
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14	1. Декларация качества оценки	55
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20	2. Список используемой литературы	56
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32	3. Полисы страхования ответственности	57
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	58
		5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	59
		6. Фотографии Объекта оценки	60
		7. Документы, предоставленные Заказчиком	63
		8. Информация из сети Интернет	107



- ▶ 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 со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)

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.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 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

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
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 неправомерные действия Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а 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 Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Включенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 18 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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
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 обязательным, возмещающим, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска 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: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло 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 предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, которые 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
 3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 57 из 116

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 58 из 116





Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 59 из 116



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 60 из 116



Прилегающая территория



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 61 из 116



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 62 из 116



ВК от 03.08.2021

Датированные Фискальный журнал государственной регистрации, записи в Едином государственном реестре недвижимости Московской области

информационный журнал регистрации в Едином государственном реестре недвижимости

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:

Жилая недвижимость		Жилая недвижимость	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
29.07.2021г.	Жилая недвижимость	29.07.2021г.	Жилая недвижимость
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58	Кадастровый номер:	47:15:0101001:58
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001	Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001
Дата прекращения кадастрового учета:	31.01.2008	Дата прекращения кадастрового учета:	31.01.2008
Риски приостановки государственной регистрации:	Данные отсутствуют	Риски приостановки государственной регистрации:	Данные отсутствуют
Местоположение:	Дмитровская область, Солнечногорский городской округ, с. Сосновый Бор, пр. Героев, д/к № 78	Местоположение:	Дмитровская область, Солнечногорский городской округ, с. Сосновый Бор, пр. Героев, д/к № 78
Площадь:	4769 кв. м	Площадь:	4769 кв. м
Кадастровая стоимость (руб):	11236532,3	Кадастровая стоимость (руб):	11236532,3
Кадастровые номера расположенных в пределах жилого участка объектов недвижимости:	47:15:0101001:58(02), 47:15:0101001:58(06), 47:15:0101001:58(07), 47:15:0101001:58(08), 47:15:0101001:58(09), 47:15:0101001:58(10), 47:15:0101001:58(11), 47:15:0101001:58(12), 47:15:0101001:58(13), 47:15:0101001:58(14), 47:15:0101001:58(15), 47:15:0101001:58(16), 47:15:0101001:58(17), 47:15:0101001:58(18), 47:15:0101001:58(19), 47:15:0101001:58(20), 47:15:0101001:58(21), 47:15:0101001:58(22), 47:15:0101001:58(23), 47:15:0101001:58(24), 47:15:0101001:58(25), 47:15:0101001:58(26), 47:15:0101001:58(27), 47:15:0101001:58(28), 47:15:0101001:58(29), 47:15:0101001:58(30), 47:15:0101001:58(31), 47:15:0101001:58(32), 47:15:0101001:58(33), 47:15:0101001:58(34), 47:15:0101001:58(35), 47:15:0101001:58(36), 47:15:0101001:58(37), 47:15:0101001:58(38), 47:15:0101001:58(39), 47:15:0101001:58(40), 47:15:0101001:58(41), 47:15:0101001:58(42), 47:15:0101001:58(43), 47:15:0101001:58(44), 47:15:0101001:58(45), 47:15:0101001:58(46), 47:15:0101001:58(47), 47:15:0101001:58(48), 47:15:0101001:58(49), 47:15:0101001:58(50), 47:15:0101001:58(51), 47:15:0101001:58(52), 47:15:0101001:58(53), 47:15:0101001:58(54), 47:15:0101001:58(55), 47:15:0101001:58(56), 47:15:0101001:58(57), 47:15:0101001:58(58), 47:15:0101001:58(59), 47:15:0101001:58(60), 47:15:0101001:58(61), 47:15:0101001:58(62), 47:15:0101001:58(63), 47:15:0101001:58(64), 47:15:0101001:58(65), 47:15:0101001:58(66), 47:15:0101001:58(67), 47:15:0101001:58(68), 47:15:0101001:58(69), 47:15:0101001:58(70), 47:15:0101001:58(71), 47:15:0101001:58(72), 47:15:0101001:58(73), 47:15:0101001:58(74), 47:15:0101001:58(75), 47:15:0101001:58(76), 47:15:0101001:58(77), 47:15:0101001:58(78), 47:15:0101001:58(79), 47:15:0101001:58(80), 47:15:0101001:58(81), 47:15:0101001:58(82), 47:15:0101001:58(83), 47:15:0101001:58(84), 47:15:0101001:58(85), 47:15:0101001:58(86), 47:15:0101001:58(87), 47:15:0101001:58(88), 47:15:0101001:58(89), 47:15:0101001:58(90), 47:15:0101001:58(91), 47:15:0101001:58(92), 47:15:0101001:58(93), 47:15:0101001:58(94), 47:15:0101001:58(95), 47:15:0101001:58(96), 47:15:0101001:58(97), 47:15:0101001:58(98), 47:15:0101001:58(99), 47:15:0101001:58(100)		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения	Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "завершенные, ранее введенные"	Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "завершенные, ранее введенные"
Свойские отношения:	Данные отсутствуют	Свойские отношения:	Данные отсутствуют
Получатель ипотеки:	Управление Национального Юрбюро (представитель правообладателя), Промышленная зона Московской области с ограниченной ответственностью "Уралкапитал компания "Альфа-Капитал Д.О.О.", Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФлашФуд", 7728142469	Получатель ипотеки:	Управление Национального Юрбюро (представитель правообладателя), Промышленная зона Московской области с ограниченной ответственностью "Уралкапитал компания "Альфа-Капитал Д.О.О.", Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФлашФуд", 7728142469

виды правоустанавливающих документов	виды прав	виды прав
	ипотека	ипотека, фидуциар
	М.П.	М.П.

Лист 2

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

Жилая недвижимость		Жилая недвижимость	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости	Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
29.07.2021г.	Жилая недвижимость	29.07.2021г.	Жилая недвижимость
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58	Кадастровый номер:	47:15:0101001:58

1	Правообладатель (фидуциарный):	4.1	Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФлашФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект заложен собственностью, 657/000, 47:15:0101001:58-47/09/2021-41, 29.07.2021 14:23:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, дата, время, дата и время государственной регистрации права, дата и время государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	5.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	5.1	29.07.2021 15:00:53
	номер государственной регистрации:	5.1	47:15:0101001:58-47/09/2021-42
	форма, на которой осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	5.1	Срок действия с 21.01.2021 по 19.08.2027
	вид, и дата государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, дата, время, дата и время государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости:		
	Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости:		



Лист 3

Земельный участок		вид, область недвижимости	
Датум № 2 раздела 2	Высота листов раздела 2: 6	Высота листов раздела 3	Высота листов выписки 8
29.07.2017:			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об утратившем лицом и о договоре утратившим лицом, если такой договор заключен для утратившего имущество:		данные отсутствуют	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.2 Сельскохозяйственная усадьба	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 7/1000 47:15:0101001:58-47:097/2020-29 23.10.2020 19:04:11	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.1 Овладение участком	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 60/1000 47:15:0101001:58-47:021/2019-27 30.05.2019 16:33:19	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
2.1	Ипотека		
2.2	Дата государственной регистрации:	12.07.2019 17:30:26	
2.3	Номер государственной регистрации:	47:15:0101001:58-47:023/2019-38	
2.4	Срок на который установлен ограниченный срок действия права и ограничение области недвижимости:	Срок действия с 26.06.2019 по 26.06.2026 с 26.05.2026 по 26.05.2026	
2.5	Объем информации о государственной регистрации:	Публичное публичное объявление "Сбербанк России", ИНН: 7707083993	
2.6	Вид, номер, дата и время государственной регистрации:	Договор ипотеки, Ж/ч.ч.с.РН89X.ЭУ.ЭВ.001.Е1.У.В.З.Р.012, выдан 26.06.2019	
2.7	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
2.8	Сведения об утратившем лицом и о договоре утратившем лицом, если такой договор заключен для утратившего имущества:	данные отсутствуют	
видные выполняемые должности		инициалы, фамилия	
		М.И.Л.	

Лист 4

Земельный участок		вид, область недвижимости	
Датум № 3 раздела 2	Высота листов раздела 2: 6	Высота листов раздела 3	Высота листов выписки 8
29.07.2017:			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об утратившем лицом и о договоре утратившем лицом, если такой договор заключен для утратившего имущество:		данные отсутствуют	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.4 Жилая комната	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 1/1000 47:15:0101001:58-47:021/2019-26 10.01.2019 18:50:04	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.3 Комиссия Алена Александровна	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 9/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-35 21.12.2018 16:17:22	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.6 Квартира Сергей Николаевич	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6 Общая долевая собственность, 9/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-34 04.12.2018 16:33:05	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоиздательская правообладатель:	1.7 Владислав Маргарита Александровна	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, 3/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-33 21.11.2018 19:42:04	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7 данные отсутствуют	
5	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
видные выполняемые должности		инициалы, фамилия	
		М.И.Л.	



Лист 5

Кемский Уездок			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего листов раздела 3
Вид объекта недвижимости		Всего листов выкладки: 8	
29.07.2021г.			
Кодированный номер:		4715-0101001-58	
1	Привообладатель (привообладатели):	1.8	Сельхозхоз Глазья Виноградники
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 15/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-32 21.11.2018 19:48:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.8	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.9	Прощина Ирина Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 6/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-31 21.11.2018 19:48:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.9	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.10	Сухомин Юрий Борисович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-20 21.11.2018 19:48:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.10	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.11	Виноградова Елена Владимировна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-29 21.11.2018 19:48:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.11	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
Виды наименований объектов		поляны	
M.I.I.			

Лист 6

Кемский Уездок			
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего листов раздела 3
Вид объекта недвижимости		Всего листов выкладки: 8	
29.07.2021г.			
Кодированный номер:		4715-0101001-58	
1	Привообладатель (привообладатели):	1.12	Шехов Денис Иванович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-28 21.11.2018 19:48:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.12	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.13	Миняев Михаил Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 16/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-27 21.11.2018 19:48:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.13	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.14	Нечкина Елена Васильевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, 18/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-26 21.11.2018 19:48:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.14	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
1	Привообладатель (привообладатели):	1.15	Виноградова Елена Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15/0101001-58-47/021/2018-23 21.11.2018 19:48:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.15	данные отсутствуют
5	Судебные акты и обращения взыскания:		не зарегистрировано
Виды наименований объектов		поляны	
M.I.I.			



Лист 7

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего разделов: 3
29.07.2017:	Всего листов: выделке 8
Кадастровый номер: 4713-0101001-38	
1	Права собственности (правообладатели): 1.16 Мухомелов Вера Тимофеевна 2.16 Объект ипотеки собственности, ИК 1000 4713-0101001-38-47/023/2018-24 21.11.2018 19:29:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без выбора иного в силу закона в отношении третьих лиц, сделки: 4.16 данные отсутствуют
5	Судимые лица, обременяющие объект недвижимости, зарегистрированные:
1	Права собственности (правообладатели): 1.17 Администрация области, Московская область 2.17 Объект ипотеки собственности, 664/1000 4715-0101001-38-47/021/2018-22 21.11.2018 19:38:47
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без выбора иного в силу закона в отношении третьих лиц, сделки: 4.17 данные отсутствуют
3	Сведения о государственной регистрации ипотеки недвижимости: 3.16 данные отсутствуют
6	Земельные права и обременения: права требования: 6.16 данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированных прав: 7.16 данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 8.16 данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: 9.16 данные отсутствуют
10	Правовитания и сведения о наличии нарушений, но не государственная регистрация о покупке государственной регистрации права (судимые, зарегистрированные лица, осуществляющие сделки в отношении объекта недвижимости): 10.16 данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, залога, отчуждения права на земельный участок на земельный участок государственного назначения: 11.16 данные отсутствуют

полные наименования должностей	полные	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист 8

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3	
29.07.2017:	Всего листов: выделке 8	
Кадастровый номер: 4713-0101001-38		
План (проект, схема) земельного участка		
Масштаб: 1:1000	Кодовые обозначения	
полные наименования должностей	полные	инициалы, фамилия
	М.П.	



ВХ от 03.08.2021

Департамент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
информационно-кадастровый отдел

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:

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Место раздела 1: 1	Лист № 2 раздела 3	Место раздела 3
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:	4715/010/001/1002		
Номер кадастрового участка:	4715/010/001		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2017		
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	Удольный номер 47-0109-47127/002/2017-2/03		
Адрес:	Ленинградская область, г.Сестрорецк, д.78, пом.102		
Этаж:	2/06,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер для учета, в котором предусмотрено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	квартира, отсутствует		
Кадастровая стоимость, руб.:	5007697,92		
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено помещение:	4715/010/001/1996		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесенности жилого помещения к определенному виду жилья по классификации жилищных объектов жилищного фонда, к жилому помещению иного вида жилищного использования или помещению иного жилищного назначения:	данные отсутствуют		
Служба, отвечающая за объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые"		
Субъект области:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Григорьев Николай Юрьевич (представитель правообладателя). Правомочность от подателя выписки (Область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469		

Лист 1 из 2

полное наименование должника	индивидуальное	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

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

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Место раздела 3	Лист № 2 раздела 3	Место раздела 3
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:	4715/010/001/1002		

1	Идентификация правообладателя:	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Степень залога собственности 4715/010/002/4097/2021.7 29.07.2021 14:41:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничивающей права без необходимого в силу закона состава третьих лиц, органы:	4.1	данные отсутствуют
5	Судимость: а) вид, а) обременение объекта недвижимости б) вид, б) обременение объекта недвижимости:	5.1	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	29.07.2021 15:02:53	
	номер государственной регистрации:	4715/010/001/1002/471097/2021.8	
	дата и время государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027	
	вид, в том числе ограничивающий организационные права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4/06, введён 21.01.2021	
		Инициалы и допонения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 1, введён 18.02.2021	
		Инициалы и допонения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 2, введён 08.04.2021	
		Инициалы и допонения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 3, введён 13.07.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, а также, ограничивающей права, без необходимого в силу закона состава третьих лиц, органы:	данные отсутствуют	

полное наименование должника	индивидуальное	инициалы, фамилия
	М.П.	



Документы, предоставленные Заказчиком (6/33)

Лист 3

Имяреконе		Имя, фамилия, отчество	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
29.07.2017:		Всего листов раздела 2: 3	
Классификация документа:			
4715-0101001-1002		данные отсутствуют	
сведения об управленческой должности (то о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием)			
Итого:			
Арендатор:		Имя, фамилия, отчество	
24.08.2018 14:17:58		Имя, фамилия, отчество	
4715-0101001-1002-47023/2018-3		Имя, фамилия, отчество	
Срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027		Срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027	
Объект по с/рентной ответственности "БУРГ ПР РУС", ИНН: 7719731699		Объект по с/рентной ответственности "БУРГ ПР РУС", ИНН: 7719731699	
Договор аренды нежилого помещения, выдан 28.02.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2018, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47023/2018-2			
Договор аренды нежилого помещения, № 2, выдан 04.04.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47023/2019-4			
Договор аренды нежилого помещения к договору аренды нежилого помещения № 6/м от 28.02.2018 г., выдан 01.04.2021			
данные отсутствуют			
сведения об осуществлении государственной регистрации здания, арена, охраняемая арена без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, аренде:			
данные отсутствуют			
сведения об управленческой должности (то о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием):			
данные отсутствуют			

Имя, фамилия, отчество	Имя, фамилия, отчество
Имя, фамилия, отчество	Имя, фамилия, отчество

Лист 4


Имяреконе		Имя, фамилия, отчество	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
29.07.2017:		Всего листов раздела 2: 3	
Классификация документа:			
4715-0101001-1002		данные отсутствуют	
сведения о предоставлении права требования:			
данные отсутствуют			
сведения о предоставлении права требования в аренду нежилого здания:			
данные отсутствуют			
сведения о предоставлении права требования в аренду нежилого помещения:			
данные отсутствуют			
сведения о предоставлении государственной регистрации безлимитного участка приобщения или его выноса:			
данные отсутствуют			
сведения о предоставлении государственной регистрации по предоставлению выноса в аренду нежилого помещения государственной аренды (аренда, аренда государственной аренды, аренда государственной аренды):			
данные отсутствуют			
сведения о предоставлении государственной регистрации объекта недвижимости, связанной с отчуждением объекта недвижимости:			
данные отсутствуют			

Имя, фамилия, отчество	Имя, фамилия, отчество
Имя, фамилия, отчество	Имя, фамилия, отчество



Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(Или расположении помещений, являясь-место на этаже (этаже углов).

Имя объекта недвижимости			
Имя объекта недвижимости			
Лист 08, 1 раздела 5	Место листов раздела 5: 1	Место листов раздела 3	Место листов раздела 3
79.07.20011			
Квартальный номер: #712.90101001.1002			
№ Номер этажа (этажей): 1			
			
<p>Масштаб: 1:100</p> <p>Масштаб: 1:100</p>			
<p>Масштаб: 1:100</p>			

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
--------------------------	--------------------------	--------------------------



Достоверность сведений документа не гарантируется
Составлен по фактическому использованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Домономосовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*
(основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу:

адрес объекта Ленинградская область
или г. Сосновый Бор
местонахождение пр. Героев д. №78

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от 21.08.2019

Форма утверждена приказом генерального директора
ГУП «Леноблинвентаризация» от 19.08.2009 г. № 97

Действителен с приложенным планом помещений.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»
архивный номер 111

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

II. Экспликация площади нежилого помещения

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. площадь из нее				Высота	Самостоятельное переоборудов. площадь	Примечание
					помещения	оконная	вспомогательная	балконов, лоджий			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	1	помещение	10,2	10,2	10,2					
		2	помещение	41,3	41,3	41,3					
		3	помещение	3,1	3,1	3,1					
		4	помещение	3,1	3,1	3,1					
		5	холодильная камера	3,8			3,8				
		6	холодильная камера	5,9			5,9				
		7	помещение	3,7	3,7	3,7					
		8	коридор	21,2	21,2		21,2				
		9	помещение	3,7	3,7	3,7					
		10	санузел	1,5	1,5		1,5				
		11	душевая	1,3	1,3		1,3				
		12	гардеробная	2,9	2,9		2,9				
		13	гардеробная	3,0	3,0		3,0				
		14	помещение	3,8	3,8	3,8					
		15	мусорокамера	2,3	2,3		2,3				
		16	помещение	2,5	2,5	2,5					
		17	помещение	1,3	1,3		1,3				
		18	санузел	4,8	4,8		4,8				
		19	санузел	9,3	9,3		9,3				
		20	коридор	6,6	6,6		6,6				
		21	помещение	11,2	11,2	11,2					
		22	тамбур	7,2	7,2		7,2				
		23	помещение	133,1	133,1	133,1					
			ИТОГО	286,8	286,8	215,7	71,1				

ГУП «Леноблинвентаризация»
архивный номер 111

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
Страница 70 из 116



3

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ, %

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	сэндвич - панели
2. Перегородки (материал)	гипсокартонные
3. Перекрытия (материал)	монолитные железобетонные
4. Полы:	керамическая плитка, керамогранит
5. Прочие:	
оконные	металлопластиковые
дверные	дверного изготовления
6. Отделка стен:	облицовка кафельной плиткой, оштукатуренные, окраска, лакокрасочный материал
7. Отделка потолков:	подвесной потолок
8. Вентиляция:	
Отопление	центральное
Электрооборудование	скрытая проводка
Водоснабжение	центральное
Канализация	центральная
Теп. водоснабжение	центральное

«27» августа 2017г.
«27» августа 2017г.

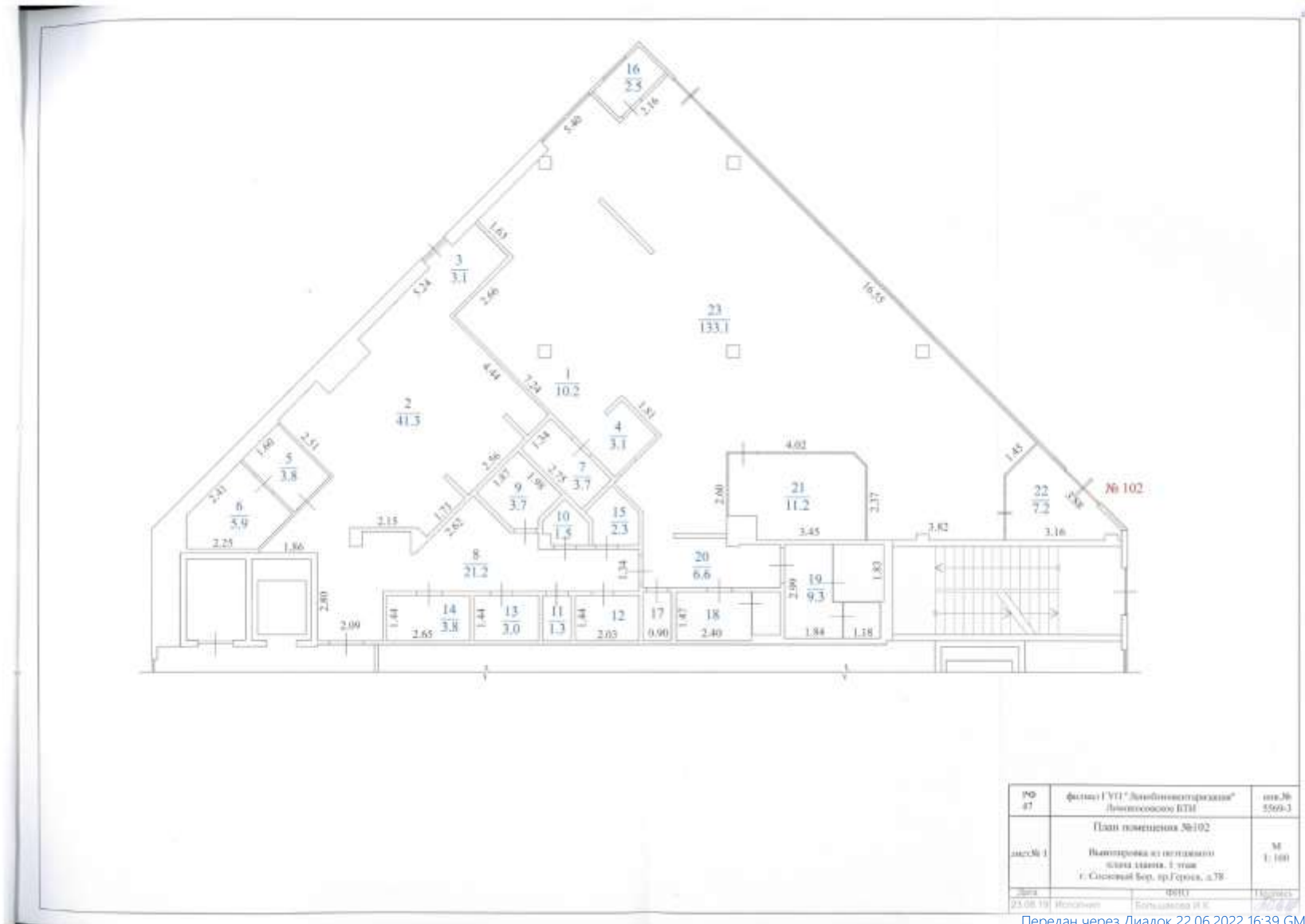


Исполнитель: *Басина И.И.* / *А.И. Егорев*
 Заказчик: *Шарков В.И.*



ГЭИ "Евробизнессервис" www.ebis.ru





№ 47	Филиал ГУП "Доброинвестагроинформ" (индивидуальное ВЭП)	инв.№ 5569-1
двс№ 1	План помещения №102	М 1:100
Дата	Исполнитель	Проектировщик
23.05.19	Ильинский	Большакова И.К.

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
 3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
 Страница 72 из 116



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 8/11**

г. Москва

№ АР 02 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», ОГРН 5157746033650, ИНН 7704335038, именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Генерального директора Ключева Олега Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, именуемое далее по тексту – «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Переполучилова Артема Владимировича, действующего на основании доверенности от 27.05.2016 г. на бланке 77 А Б 9585977, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гилбасом М.И., зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью **286,8 кв.м.**, а именно: **этаж 1, помещение 102** (далее по тексту – Помещение), расположенное в нежилом здании (далее по тексту – Здание) по адресу: **Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, кадастровый номер 47:15:0101001:1002**, согласно плану и экспликация помещения (Приложение № 1). Площадь и расположение Помещения указано в соответствии с данными БТИ и проектной документацией, разработанной Арендатором в соответствии с п. 5.9. Предварительного договора аренды нежилого помещения № БР0104Д/16 от 18.02.2016г. и внесенной в проектную документацию строительства III очереди ТДЖК «Рубин Гуд» № ПЗ-09-АР в раздел 3 «Архитектурные решения».

Стороны подтверждают, что в результате обмера, произведенных кадастровым инженером, площадь Помещения может отличаться от площади, указанной в Предварительном договоре аренды нежилого помещения № БР0104Д/16 от 18.02.2016г, что не является нарушением последнего.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 47:15:0101001:1002-47/009/2017-1 от 24.08.2017г.

1.3. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Помещение не заложено, 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 и производственный кооператив, передается Арендатору свободным от прав третьих лиц.

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

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 «Автоматизация» (далее по тексту – «Торговый профиль»), а также в складских, технических и административных целях, связанных с такой деятельностью (далее по тексту – «Разрешенное Использование»).

1

Кроме того, Арендатору 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 «Автоматизация» (далее по тексту – «Прилегающая территория»), а также место для размещения рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания и рекламной стене Арендодателя. Плата за эксплуатацию Прилегающей территории и размещение рекламных носителей Арендатора входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

Схемы организации движения автотранспорта посетителей по прилегающей к Помещению территории согласованы Сторонами в Приложении № 2. Описание (включая размеры) и место размещения рекламных носителей Арендатора согласованы Сторонами в Приложении № 3.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

2.1. Передача Помещения Арендодателем Арендатору осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 4).

Помещение передается в день государственной регистрации Договора.

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

2.3. Произведенные Арендатором отдельные 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 отдельные улучшения в собственность Арендодателю при условии возмещения Арендодателем их стоимости.

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

2.5. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения по окончании срока действия настоящего Договора, указанного в п.7.1. Договора, переходят в собственность Арендодателя, в их стоимость не подлежит возмещению Арендатору.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Помещение по Акту приема-передачи Арендатору в день государственной регистрации 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 специалотранспорта Арендатора, а также свободному доступу в Помещение всех лиц, желающих совершить покупку.

3.1.4. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственника Помещения, принимать необходимые и достаточные действия для устранения их причин и последствий.

3.1.5. В течение срока действия Договора обеспечивать круглосуточное энергоснабжение Помещения мощностью при одновременной нагрузке не менее 135 кВт., а также соответствие Помещения техническим условиям размещения и организации работы Ресторана (Приложение № 5).

3.1.6. В течение срока действия Договора обеспечивать исправность инженерных систем в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности. Включать 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.

2

3.1.7. Арендодатель несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, за исключением случаев, когда перебои (временное прекращение и/или изменение параметров) связаны с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги. При этом Стороны особо оговаривают, что в случае если в результате любых перебоев и предоставления 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.

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

3.1.9. В срок не более 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения от Арендатора эскизного или рабочего проекта Арендатора, а также обращения Арендатора по вопросам согласования перепланировок, переоборудования, производства неотделимых улучшений, размещения рекламных вывесок, а также по иным вопросам, касающимся обеспечения нормальной хозяйственной деятельности Арендатора, требующих участия Арендодателя, письменно уведомить Арендатора о своем решении.

Арендодатель не вправе отказать Арендатору в получении от него необходимых согласований проекта и иных документов и разрешений на выполнение работ, если Арендодатель согласовал их выполнение и исполнением Договором порядке.

3.1.10. Арендодатель не имеет права препятствовать выполнению Арендатором работ по переоборудованию, реконструкции, перепланировке и ремонту Помещения, а также в иных находящихся в Здании помещениях и/или на Прилегающей к Помещению территории, если необходимость проведения соответствующих работ, включая прокладку инженерных сетей и коммуникаций, предусмотрена в согласованных с Арендодателем документах либо их выполнение Арендатором предусмотрено условиями Договора.

3.1.11. 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 на осуществление перепланировки, переоборудования и/или реконструкции Помещения было получено соответствующее согласие Арендодателя и Арендатор получил необходимые разрешения на совершение перепланировки, переоборудование и/или реконструкцию в уполномоченных органах и организациях, а также внес соответствующие изменения в Единые БТИ, ФГУ «ФКП Росреестра» и ЕГРН.

3.1.12. Предоставить Арендатору возможность (место) для прокладки каналов связи оператора (провайдера), выбранного Арендатором, и обеспечить возможность (место) для осуществления соответствующих работ. Плата за предоставление места для прокладки и размещения каналов связи входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

3.1.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения/Здания.

3.1.14. Предоставить Арендатору на территории, прилегающей к Помещению/Зданию, место для размещения контейнерной площадки на 2 контейнера емкостью 1,1 м³ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов. Плата за размещение контейнеров входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

3.1.15. Предоставить Арендатору возможность (место) для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Здания, 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. Плата за размещение наружной рекламы Арендатора входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

3.1.16. Предоставить Арендатору документы Арендодателя, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе:

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 день государственной регистрации 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 соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 6) 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 иных событий, являемых (или грозящих явиться) 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, а также поддерживать фасад Помещения в надлежащем виде, при условии, что фасад Помещения был/или будет обустроен Арендатором.

3.3.7. В установленные настоящим Договором сроки производить уплату арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

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 немедленно обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей соответствующих служб и Арендодателя.

3.3.10. Вызывать в установленный срок предписания органов МЧС, Роспотребнадзора и иных контролирурующих 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 Арендодателю, вызванный умышленным или неосторожным причинением Арендатором вреда третьим лицам в течение действия Договора, если этот вред стал следствием действий или бездействия Арендатора.

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

В случае получения Арендодателем и/или Арендатором требования/предписания от государственных и/или муниципальных органов власти и необходимости надлежащего оформления перепланировки (при ее проведении Арендатором) самостоятельно согласовать выполненную перепланировку в установленном законодательством РФ порядке.

Если в результате проведенных работ изменяется планировка, площадь Помещения, Арендатор обязуется провести техническую инвентаризацию Помещения с получением новых документов органов технического учета и инвентаризации (БТИ и ФГУ «ФКП Росреестра»), при условии предоставления Арендодателем соответствующим образом оформленных доверенностей, если для получения указанных документов их наличие для Арендатора является необходимым.

В случае, если в результате произведенной перепланировки (переоборудования) Помещения требуется внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП), Арендатор обязуется внести соответствующие изменения в запись ЕГРП.

В случае привлечения к ответственности Арендодателя, Арендатор обязан оплатить Арендодателю сумму выставленного в его отношении штрафа.

В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон или истечения срока действия Договора и при отсутствии указанной перепланировки, Арендатор обязуется привести объект аренды в первоначальное состояние, если иное не будет предусмотрено соглашением Сторон.

3.3.14. Устанавливать за свой счет в Помещении приборы учета электроэнергии и водоснабжения, теплоснабжения.

3.3.15. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз мусора и отходов (в т.ч. пищевых и ртуть-содержащих отходов Арендатора, картона и упаковки, ТБО), образующегося в результате деятельности Арендатора, и с прилегающей территории, а также уборку Помещения.

3.4. Арендатор вправе:

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) наружные оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности (в т.ч. организовать устройство отверстий для прокладки воздуховодов и коммуникаций) в соответствии с Техническими условиями размещения и организации работы Ресторана (Приложение № 5).

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 телефона 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 отдельных 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 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС за один календарный месяц за все Помещение.

Под термином «товарооборот» применительно к настоящему Договору Стороны понимают определенную 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 седьмого 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 8% 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. Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя все налоги и сборы, в т.ч. и на земельный участок, эксплуатационные и коммунальные платежи, связанные с обслуживанием Помещения, Здания и прилегающей территории, за исключением коммунальных и эксплуатационных платежей, указанных в п. 4.3. Договора.

4.2.4. Минимальный размер постоянной составляющей Арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно авансовым платежом до 5-го рабочего дня оплачиваемого месяца (в Январе и Мае до 15-го числа оплачиваемого месяца) без выставления Арендодателем счета. Если первый и/или последний месяц аренды является неполным, арендная плата рассчитывается за данный календарный месяц пропорционально количеству дней с даты передачи Помещения либо до даты возврата Помещения.

4.2.5. Поскольку «03» марта 2017 года Арендатор принял от Арендодателя во временное владение и пользование Помещение по Акту приема-передачи в рамках Договора аренды указанного помещения № 6/и от «03» марта 2017 года, то Стороны договорились, что Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с тридцатого месяца аренды, исчисляемого с «03» марта 2017 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 8 (8%) процента от действующей величины минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы. 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 и эксплуатационными услугами:

- расходы за потребленные Арендатором электроэнергию, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение на основании показаний приборов учета (в случае отсутствия приборов учета, пропорционально занимаемой площади) по тарифам и в соответствии с выставленными счетами снабжающих организаций (энергосбытовой, теплоснабжающей, гарантирующей организации (без какой-либо скидки со стороны Арендодателя);
- услуги связи по счету поставщика услуг;
- эксплуатационные услуги по счету эксплуатирующей организации, но в любом случае не более 180 рублей (включая НДС) за 1 м² арендуемой площади в месяц.

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

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 и Расчета (детализации) стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором (Приложение № 7). По требованию Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору копии документов снабжающих (энергосбытовой, теплоснабжающей, гарантирующей) и эксплуатирующих 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 зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Арендодатель обязан известить Арендатора об изменении своих платежных реквизитов не позднее 3 (Трех) дней с момента их изменения. Неполное исполнение 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 Арендной платы и не позднее последнего дня месяца следующего за отчетным - 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 ремонтных работ на прилегающей к Помещению территории (земельном участке), а также в силу иных обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, в действиях которых будет ограничен или невозможен подъезд автотранспортных средств к месту торговли (Амгроздача) согласно Приложению № 2, то минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы на все время проведения таких работ или наступления таких обстоятельств 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 и иных платежей предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки.

7

Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставлении счета.

5.3. В случае непредоставления Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором, Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пеню в размере 0,1 % процента от суммы минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы за каждый календарный день просрочки, включая день фактического предоставления.

5.4. В случае несоблюдения Арендодателем сроков согласования проектной документации срок проведения отделочных работ соразмерно увеличивается.

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

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

5.7. При наступлении указанных в пункте 5.6. обстоятельств Стороны по настоящему Договору, для которой содалась 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.

5.8. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендодателем принятых на себя обязательств по Договору за каждый факт неисполнения обязательства Арендатор вправе взыскать с Арендодателя неустойку из расчета 0,1 % суммы минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.9. Если результатом неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем принятых на себя обязательств по Договору послужит невозможность использования Арендатором Помещения по целевому назначению, Арендатор вправе принять меры по устранению неблагоприятных для него последствий за свой счет с последующим предоставлением Арендодателю для возмещения документально подтверждаемых расходов на устранение таких последствий и документального подтверждения вины Арендодателя. При этом Арендатор вправе воспользоваться указанным правом только в случае, если Арендодатель в трехдневный срок после письменного уведомления Арендатора об необходимости устранения последствий нарушения Арендодателем условий Договора либо в иной согласованный Сторонами срок не предпринимает необходимых мер по устранению указанных последствий.

5.10. Если к установленному в пункте 4.7. Договора сроку Арендодатель не предоставит Арендатору оформленную в установленном законом (правовыми актами) порядке счет-фактуру, Арендатор вправе взыскать с Арендодателя штрафную неустойку в размере суммы НДС, включенной на арендную плату за месяц, счет-фактура по которой не передана Арендатору в установленном законом срок либо оформлена с нарушением действующего законодательства.

5.11. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть досрочно расторгнут в порядке, предусмотренном настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (с соблюдением процедуры отказа, установленной пунктом 6.6.) в следующих случаях:

6.2.1. в случае использования Арендатором Помещения не в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.5. настоящего Договора;

8



6.2.2. в случае сдачи Арендатором Помещения в субаренду без письменного согласия Арендодателя;

6.2.3. в случае просрочки внесения Арендной платы более двух раз подряд и более чем на 10 (Десять) банковских дней (по каждому случаю просрочки) в течение одного арендного года.

6.3. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 6.2.1 - 6.2.3., стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в рамках Предварительного договора № БР0104Д/16 от 18.02.2016г., Арендодателем Арендатору не компенсируется.

6.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (с соблюдением процедуры отказа, установленной пунктом 6.6.) в следующих случаях:

6.4.1. если Арендодатель создает препятствия в пользовании Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.4.2. если настоящий Договор не будет зарегистрирован по причинам, независящим от Арендатора, в течение 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с момента его подписания;

6.4.3. если Помещение в силу обстоятельств (в том числе и по объему ресурсов, указанных в Приложении № 5), за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования его в целях, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 6.4.1-6.4.3. Арендодатель обязан по первому требованию Арендатора компенсировать Арендатору документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором по неотделимым улучшениям, произведенным Арендатором в рамках Предварительного договора № БР0104Д/16 от 18.02.2016г., с учетом их амортизации, но не более 10 000 000 (десять миллионов) рублей без НДС, вернуть сумму оплаченной Арендной платы за период после даты прекращения настоящего Договора.

6.6. До направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора инициирующая Сторона направляет другой Стороне соответствующую претензию с требованием об устранении нарушения условий настоящего Договора, другая Сторона в течение десяти рабочих дней с даты получения претензии с требованием об устранении нарушения, обязана рассмотреть претензию и дать на нее письменный ответ. В случае если в течение указанного срока ответ от другой Стороны не получен или не устранено нарушение условий настоящего Договора, инициирующая Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления уведомления об отказе от Договора. Договор прекращается (считается расторгнутым) в дату, указанную в уведомлении о расторжении, но в любом случае не ранее, чем через 30 (тридцать) календарных дней с даты получения уведомления об отказе Стороны.

6.7. Арендатор не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора), за исключением случаев предусмотренных п.п. 6.4.1.-6.4.3. настоящего Договора и действующим законодательством

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок аренды Помещения: с даты государственной регистрации Договора по «02» марта 2027 года включительно.

7.2. Долгосрочный договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору

В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.3. Подача Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется оiami и за счет Арендатора при условии предоставления Арендодателем всех необходимых

9

документов, требуемых от него регистрирующим органом. Госпошлина за государственную регистрацию Долгосрочного договора оплачивается Арендатором.

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

7.4. 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.

7.5. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и/или от обязательств, произвести взаиморасчеты между собой.

8. ANTIКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

8.3. Стороны, а равно их сотрудники, агенты и иные представители не вправе предлагать, давать или осуществлять какие-либо выплаты органам государственной власти и/или органам местного самоуправления, подведомственным им организациям и/или учреждениям, их должностным лицам, 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. Стороны, 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 вознаграждением или выплатами понимаются денежные средства, вознаграждения в форме товара, подарка, путешествия, билеты на развлекательные мероприятия, услуги, а также иные подобные вознаграждения и/или выплаты, которые были сделаны для получения каких-либо преимуществ или выгод.

Понимается, что указанные выгоды и преимущества:

- запрещены получить 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 на здание и аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

10



9.2. Настоящий Договор может быть дополнен или изменен только по письменному согласию 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 подлинным надлежащим образом, если они посланы ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или доставлены лично, или срочной курьерской службой 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 неисполнения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение в соответствующее извещение.

9.5. До применения санкций, предусмотренных настоящим Договором, инициирующая Сторона направляет другой Стороне письменное требование об устранении допущенного нарушения. В случае если в течение разумного срока (но в любом случае не менее десяти рабочих дней) с даты получения соответствующего требования допущенное нарушение не будет устранено, инициирующая Сторона вправе применить к другой Стороне санкции, предусмотренные настоящим Договором.

9.6. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство Арендатором отдельных улучшений Помещения согласно перечню, указанному в Приложении № 8.

9.7. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на размещение Арендатором на принадлежащей к Помещению/Землю территории в период с апреля по октябрь (включительно) каждого арендного года летней площадки (летнего кафе) - предприятия общественного питания быстрого обслуживания с использованием товарного знака «BURGER KING/БУРГЕР КИНГ». Место размещения летней площадки согласовано сторонами в Приложении № 9. Плата за размещение летней площадки входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

9.8. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

9.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 – План и экспликация Помещения
- Приложение № 2 – Схема организации движения автотранспорта посетителей Арендатора
- Приложение № 3 – Описание и место размещения рекламных носителей Арендатора
- Приложение № 4 – Акт приема-передачи Помещения
- Приложение № 5 – Технические условия размещения и организации работы Ресторана
- Приложение № 6 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон
- Приложение № 7 – Расчет (детализация) стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором
- Приложение № 8 – Перечень неотъемлемых улучшений, производимых Арендатором
- Приложение № 9 – Места размещения летней площадки

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Вертикаль» Место нахождения: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 44, стр. 1 Почтовый адрес: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 44, стр. 1	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» ИНН 7719723690 Адрес регистрации: 119002, г. Москва ул. Арбат, дом 29 Почтовый адрес: 107023, г. Москва
---	--

ИНН 7704335038, КПП 770401001 ОГРН 5157746033650 Банковские реквизиты: Ю/с 40702810200000013430, с/с 30101810200000000700, БИК 044525300, АО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом № 17, этаж 1, 	Медовый переулок, дом 5, стр. 1 Р/с 4070281000060001274 в ОАО Банк ВТБ К/с 30101810700000000187 БИК 044525187 Эл. почта: rental@burgerking.ru 
---	--



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от ___/___/2018

ПЛАН И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ



Наименование помещений	П. м ²
Вход	4.00
Коридоры	10.00
Рядом стоящий шкаф	4.00
Рядом стоящий шкаф	3.00
Рядом стоящий шкаф	3.00
Коридоры	1.00
Технические помещения	2.00
Ванна	3.00
Санузел	3.00
Помещение для хранения материалов	1.00
Лифт	2.00
Мощность лифта	0.50
Помещение для хранения материалов	1.00
Мощность лифта	0.50
Общественная площадь	1.00
Общественная площадь	1.00
Площадь	1.00
Помещение для хранения материалов	1.00
Помещение для хранения материалов	1.00
Помещение для хранения материалов	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00
Коридоры	1.00

ПОДАТОК:



АРЕНДАТОР:



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещен
№ ___ от «___» ___ 2018

**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Клюев О.К./

м.п.



АРЕНДАТОР:

/А.В. Первозчиков

м.п.



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещен
№ ___ от «___» ___ 2018

**ОПИСАНИЕ И МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Клюев О.К./

м.п.



АРЕНДАТОР:

/А.В. Первозчиков

м.п.



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___/___/2018г.

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. _____ № _____ 201 г.

«___» _____ 2018 г., ОГРН: _____, ИНН: _____, именуемое далее во тексте – «Арендодатель», в лице _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, именуемое далее во тексте – «Арендатор», в лице _____ действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает по настоящему Акту приема-передачи нежилое помещение _____, расположенное по адресу: _____ ул., _____ дом _____.

2. Технические состояние вышеуказанного нежилого помещения удовлетворительное, претензий у Арендатора нет, за исключением: _____

Показания эл. счетчика (при наличии): _____
 Показания счетчика воды (при наличии): _____
 Показания _____

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № _____ от _____ 201 г.

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

ПОДАТЕЛЬ: _____ / Ключев О.К. /


АРЕНДАТОР: _____ / А.В. Переломников /


Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___/___/2018г.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ И
ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ РЕСТОРАНА АРЕНДАТОРА**

№ п/п	Наименование ресурса	Количество	Примечания
1	Электропитание	Расчетная мощность Рр=135кВт	Рр=135 кВт по III категории электроснабжения. Арендодателем предоставляется вводной кабель ПВнг LS 3X 30 до места расположения ЦС в границах помещения Арендатора. В электроустановке Арендодателем устанавливается автоматический выключатель на 250А.
2	Надпитание вводной воздушной	5х37 ступи	5 м ² ступи. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ХВ в границах помещения Арендатора трубопроводом диаметром 50 мм. Давление в трубопроводе на входе в помещение должно составлять не менее 4-х атм.бар (бар. кг/см2). Количество воды должно соответствовать СпдПН 2.1.4.1074-01. Арендодатель обеспечивает организацию водоснабжения ресторана.
3	Высокотемпературное горючее газовой	2,9 м ³ ступи	2,9 м ³ ступи. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ГВ в границах помещения Арендатора трубопроводом диаметром 50мм ступи. Давление в трубопроводе на входе в помещение должно составлять не менее 4-х атм.бар (бар. кг/см2). Количество воды должно соответствовать СпдПН 2.1.4.1074-01, температура воды должна быть не менее 60 °С и не более 75°С, соответствием требованиям СпдПН 2.1.4.2498-09 "Технические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения". Арендодатель обеспечивает организацию водоснабжения ресторана.
4	Высокотемпературное (применяющиеся канализацию) КЭ	5 м ³ ступи	5 м ³ ступи. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети производственной канализации здания в пределах помещения Арендатора.
5	Высокотемпературное (соединяющиеся-бытовая канализация) КЭ	2,5 м ³ ступи	2,5 м ³ ступи. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети канализации здания в пределах помещения Арендатора.



Документы, предоставленные Заказчиком (20/33)

6	Монтаж и наладка вентилятора	4000 м ² /ч	Место размещения вентилятора. Стороны заделываются. Люкеры из потолочной плиты и контрфорсовые основания вентилятора. Выходы размещены: стена лестничной клетки на крыше, отпущена площадка на своей крыше, фасад здания в зоне разгрузки по септ. 4 между рядами Г-Д. Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД и выполняет работы.
7	Вентиляция (приточная)	6615 м ³ /ч	6615 м ³ /ч. Арендатор предоставляет точку подключения к воздухопроводу приточной депрессивной вентиляции, расположенной в границах помещений ресторана. Приточный воздух, подаваемый непосредственно в помещение Арендатора нагревается в переходный период года до температуры не менее 18 гр.С.
8	Вентиляция (вытяжная и санузлов)	375 м ³ /ч	375 м ³ /ч при расхождении перепада давления 100 Па. Арендатор предоставляет точку подключения в воздуховоду вентиляции в помещении ИТД.
9	Вентиляция (вытяжная общепомещения)	2140 м ³ /ч	2140 м ³ /ч при расхождении перепада давления 100 Па. Арендатор предоставляет точку подключения в воздуховоду вытяжной общепомещений централизованной вентиляции, расположенной в границах помещений ресторана.
10	Копиционирование	Наружный блок сплит-системы	Арендатор предоставляет места для монтажа фреонпровода и кабелей шт. проводки ресторана и технических помещений до места установки наружного блока. Арендатор согласовывает с Застройщиком место установки наружного блока сплит-системы на фасаде здания (в Оскв. 4, 4-Г), либо на крыше здания и чертёжам оговора допустимый. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
11	Холодильник и морозильник саверы	решается КЭБ	Арендатор предоставляет места для монтажа фреонпровода и кабелей шт. проводки ресторана и технических помещений до места установки КЭБ. Арендатор согласовывает с Арендатором место установки КЭБ вывер на фасаде здания (в Оскв. 4, 4-Г), либо на крыше здания и чертёжам оговора конструктор. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
12	Система радиаторного отопления		Арендатор предоставляет в ресторане Арендатора радиаторы отопления, предусмотренные для площади ресторана, и обеспечивает их теплоносителем (в объеме, необходимом для обогрева помещений ресторана) в периодный и коллорный период года.
13	Места для размещения контейнерной площадки	Указать место установки контейнеро	Арендатор предоставляет место для размещения двух контейнеров по 1,1 м ³ .

14	Автоматизация	Датчик	Место размещения датчика. Датчик устанавливается на высоте 1,5 м от пола.
15	Зона разгрузки товара	Дверь на фасаде объекта	Арендатор предоставляет возможность для разгрузки товара с дворового фасада здания
16	Точка подключения интернет	1	Арендатор предоставляет Арендатору право забора провайдера по своему усмотрению, при этом Арендатор предоставляет Арендатору возможность (место) для прокладки кабеля связи провайдером выбранного Арендатором и обеспечивает возможность (место) для осуществления соответствующих работ.
17	Сетевые ресурсы сервера	Кабель электрических кабелей, мощность 1,5 кВт	Арендатор обеспечивает с лицензированным сторонним провайдером, конструктором возможность места размещения сервера на фасаде и крыше здания. Арендатор выполняет подачу рабочей заданной мощности в согласованные места. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
18	Автоматические установка сплит-рентного оборудования		Выполняет Арендатор в соответствии с утвержденной проектной документацией.
19	Автоматическая пожарная сигнализация		Арендатор поставляет кабель к границе помещений Арендатора. Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
20	Охранная сигнализация		Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
21	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре		Выполняет Арендатор в соответствии с утвержденной проектной документацией.



23	Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией
----	--

ТОЧКИ (МЕСТО) ПОДКЛЮЧЕНИЯ К РЕСУРСАМ
(указываются на плане Помещения по каждому ресурсу)



**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

№	Наименование	Арендодатель 1	Арендатор 2
1	Противопожарные системы: • sprinkлерная система пожаротушения, • автоматической пожарной сигнализации, • оповещения.	<p>Арендодатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы противопожарной безопасности Здания в целом, за исключением Помещения данного объекта в Помещении. За устройство и монтаж противопожарных систем, кроме пультов, контролируемых по линии Арендатора (заказчик), ноутилизированному пользователю в системах при вводе в эксплуатацию (в систему) и устранивших его (их) из сети смт. 	<p>Арендатор несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За проектные работы по объекту, оборудование систем противопожарной сигнализации, оповещения, а также другие системы безопасности, установленные в помещении (Арендатора). За содержание, эксплуатацию, ремонтные работы, обслуживание, эксплуатацию, (выбросы) линий, а также, датчиков, громкоговорящих, воздушных трубопроводов, вставок и фреон) и синхронизацию Арендатором. За комплектность и доступность запасных частей, установленных и используемых Арендатором в Помещении Арендатора. (пожарный гидрант, пожарные рукава, оповещатели).
2	Системы заливов и гарнечного оповещения.	<p>Арендодатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение работоспособности систем оповещения Помещения Арендатора, как это указано в части, в устройствах и датчиках, установленных в системах оповещения Здания, в связи с обеспечением исполнения работ Арендатором. 	<p>Арендатор несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение работоспособности систем оповещения Помещения Арендатора для всех остальных частей и устройств в зданиях и объектах оповещения в соответствии с требованиями Закона, в связи с обеспечением исполнения работ Арендатором.
3	Система заливов и гарнечного оповещения.	<p>Арендодатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность систем оповещения в объеме возмещения за точку подключения к вводу в Помещении Арендатора. За элементы системы, установленные на и Здании (трубопровода, ширма, акустика и др.) до точки 	<p>Арендатор несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> За содержание, частей системы оповещения в объеме возмещения, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы) в соответствии с требованиями Закона, в части системы, установленной на и Помещении (трубопровода, кабельная разводка, акустика, ширма) и

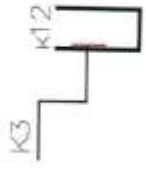


Документы, предоставленные Заказчиком (22/33)

<p>Система кондиционирования факельной и пропановодородной котельной</p>	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность систем до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За электротехнические системы, установленные на вводе (трубопроводы, и проч.) до точки подключения к части автомата, устройству Арендатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <p>За сохранность частей систем хозяйственно-факельной котельной, расположенных в пределах Помещения (трубопроводов) и смежных помещений Арендатора.</p> <ul style="list-style-type: none"> За часть системы, установленной на вводе в Помещение (трубопроводы, подготовка циркуля, сантехника и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение. Границей эксплуатационной ответственности по системе КС-1 (доп.-близкой канализации) между Арендатором и Арендатором в границах Помещения является реконструкция трубы на отходящем участке (трубопровода дим. 110мм, реконструкция в Помещении). Система КС-3 (паронивулевая канализация) в границах помещения ресторана и до времени в коллере КС-12 (внутренняя поворотная кольца коллера) полностью находится в зоне ответственности Арендатора. <p>Отмена и утилизация отходов жироуловителей работающих на вводе Арендатора относятся к зоне ответственности Арендатора.</p> <p>Арендатор несет ответственность перед Арендатором в части организационно-технических мероприятий по поддержанию системы пропановодородной котельной в технически исправном состоянии (регулярные работы, своевременность устранения трещин, отказов и утилизация отходов жироуловителей).</p> <p>Результатом, не реже 2 (два) раз в месяц, представлять отчеты в ометру локальных жироуловителей, находящихся на балансе Арендатора, пропуску внутренних сетей канализации, находящихся на балансе Арендатора.</p> <p>Стороны договариваются, что Арендатор частично компенсирует Арендатору расходы на оплату тарифов за предоставление предельно допустимых</p>
---	---	--

<p>КР - V1/V2 + СШ, где</p>	<p>КР - сумма расходов, подлежащая компенсации Арендатором;</p>	<p>V1 - объем возмещения Арендатора в Помещении за отчетный период;</p> <p>V2 - общий объем возмещения здания, включая возмещение Арендатором Арендатора и других собственников/арендаторов в здании за отчетный период;</p> <p>СШ - сумма тарифов, выставленных за отчетный период Арендатором эксплуатировавшей (эксплуатирующей) организацией на основании счета организации выставившей эксплуатировавшей (эксплуатирующей) организацией услуги возмещения, за предоставление предельно допустимых компенсаций за размещенных веществ в сточных водах.</p> <p>Компенсация осуществляется на основании счета, выставленного Арендатором с приложением расчета доли Арендатора и взнесенных копий актов и счетов, выставленных эксплуатировавшей (эксплуатирующей) организацией на основании счета организации выставившей эксплуатировавшей (эксплуатирующей) организацией услуги возмещения.</p> <p>Оплата производится Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения выставленного документа.</p>
------------------------------------	--	---



			<p>Граница ответственности между Архитектором и Архитектором по отношению к системе К1 и К3.</p> <p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За однородность типов систем линейной канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопровода) и смежных помещений Архитектора. <p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За совокупность систем канализации, расположенных в пределах Помещения, (вазона, лотка, сливочного) и смежных помещений Архитектора, как внутри Помещения, так и вне его (наружные канализационные конструкции, наружные бачки спуск-сбора, уличный коллектор, стояки канализации и другое установленного оборудования, входящее в состав системы канализации Архитектора). За часть системы электроснабжения и электросвязи, устроенной на Помещении (вазонах, туалетных, ванночных, раскладных и остальных ванных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. Замену ламп и люминесцентных выключателей по сроку эксплуатации системы электроснабжения и электросвязи внутри и снаружи Здания производится Архитектором и на его счет.
<p>5 Система линейной канализации</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании в целом. За элементы системы, установленные на Помещении (трубопровода, и проч.). 		
<p>6 Система электроснабжения и электросвязи</p>	<p>Границей эксплуатационной ответственности и базисной принадлежностью до сети 0,4-10кВ между Архитектором и Архитектором является кабельное исполнение питающего кабеля на входных зажимах вводного защитного аппарата и электростроитель Архитектора для обеспечения электроснабжением потребителей Архитектора находящихся, как в пределах границ Помещения, так и за его пределами (наружные рекламные фасады, конструкции, наружные бачки спуск-сбора, уличный коллектор, стояки канализации и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной Архитектором).</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения в входу в Помещение Архитектора. За элементы системы, установленные на Помещении (интервалах, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Архитектором. 		

<p>9 Система колодезобойки (опанч и распределение водопользователя)</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За оборудование, устанавливаемое на входе в Помещение, электроснабжение и распределение канализации и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Архитектором. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За оборудование частей систем канализации, расположенных в пределах Помещения, (вазона, сливочного) и смежных помещений Архитектора. За часть системы канализации, устроенной на Помещении (вазонах, туалетных, ванночных, раскладных и остальных ванных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. Замену ламп и люминесцентных выключателей по сроку эксплуатации системы электроснабжения и электросвязи внутри и снаружи Здания производится Архитектором и на его счет. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За совокупность частей систем канализации, расположенных в пределах Помещения, (вазона, сливочного) и смежных помещений Архитектора, как внутри Помещения, так и вне его (наружные канализационные конструкции, наружные бачки спуск-сбора, уличный коллектор, стояки канализации и другое установленного оборудования, входящее в состав системы канализации Архитектора).
<p>10 Система вентфальной связи</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За оборудование системы до точки подключения в входу в Помещение Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания вентфальной связи, отвечает проектировщик специализированной услуг. 		<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За совокупность частей систем вентфальной связи, расположенных в пределах Помещения, (область розетки, лотка, вазона, сливочного) и смежных помещений Архитектора, устроенной на Помещении (вазонах, туалетных, ванночных, раскладных и остальных ванных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности.
<p>11 Система лестничная в сети передачи данных (Интернет)</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За оборудование системы до точки подключения в входу в Здание Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания услугами Интернет, отвечает проектировщик специализированной услуг. 		<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За совокупность частей систем канализации, расположенных в пределах Помещения, (вазона, сливочного) и смежных помещений Архитектора, устроенной на Помещении (вазонах, туалетных, ванночных, раскладных и остальных ванных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) до точки подключения к системе.
<p>12 Система балансовая:</p> <ul style="list-style-type: none"> контроль лестничной отрадной сигнализации, вазонабоячки 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Помещении территории в целом, включая Помещение Архитектора. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За совокупность частей систем балансовой безопасности для обслуживания Помещения (вазонах, сливочного) и смежных помещений Архитектора. <p>Примечание: не включается в систему балансовой безопасности (не производится установка) на территории Архитектора вазон, либо уличный коллектор, проектируемые для</p>	



Документы, предоставленные Заказчиком (24/33)

13	Выпущены и сгребанные конструкции здания (стен, колонны, перегородки, перекрытия и проч.)	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За несущие и ограждающие конструкции Помещения Арендатора 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За сохранность всех несущих и ограждающих конструкций Помещения (балконы, плиты перекрытия, штукатурки и проч.), в том числе арматурных стоек и стеновых перегородок полуочистки туалета. За сохранность входов, выходов и ограждающих конструкций Помещения (двери, окна, пороги, перила и т.п. и проч.) За сохранность конструкций, возведенных им (Арендатором) в Помещении (перегородки, перегородки, подвесные потолки и иные аналогичные конструкции)
14	Здания отапливаются (отопление электричеством, дизельным отоплением и проч.)	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За элементы отапливаемого Помещения Арендатора. 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За сохранность всех отопительных приборов, установленных им внутри Помещения (конвекторы, батареи любого вида, радиаторы, перфораторы)
15	Возле здания и внутри здания имеются необходимые для эксплуатации оборудования Арендатора	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За оборудование 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За сохранность, обслуживание и поддержание в рабочем состоянии всех систем технологической вентиляции, установкой на в Помещении а его пределами. За обеспечение надлежащего состояния и чистоту внутренних помещений Арендатора.
16	Уборка помещений, мест хранения, складских помещений, территории, в т.ч. территории, входящей в состав территории	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение уборки помещений Помещения Арендатора и его филиалов, мест, не входящих в состав территории (то есть расположенных за пределами территории к нему территории) За уход за зелеными насаждениями на территории и территории в границах земельного участка, расположенного в месте осуществления предусмотренных проектом работ 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За уборку Помещения в пределах его границ и выделенного участка прилегающей территории. За обеспечение уборки прилегающей в Занято территории, в границах земельного участка. <p>Примечание: В случае если договором аренды у Арендатора предусмотрено право пользования выделенным участком земли, Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение уборки прилегающей в Занято территории выделенного участка Арендатора в соответствии с условиями договора. </p>
17	Водо и коммунальные услуги бытовых помещений	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение водоснабжения и канализации в доме/квартире/помещении Занято 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение водоснабжения и канализации бытовых помещений Помещения Арендатора.

18	Выход и установка отходов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз и установку отходов, образующихся в Помещении Арендатора 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз и установку в Помещении и с территории бытовых отходов, образующихся в Занято функционировании его предприятия. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и установку бытовых отходов. За принятие необходимых мер по функционированию его предприятия, расположенного в Занято в период их нахождения перед вывозом, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов ЦЭСЭИ и проч.
19	Выход и установка строительных материалов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз и установку строительных материалов, образующихся в Помещении Арендатора или прилегающей территории 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз из Помещения и с территории бытовых отходов, образующихся в Занято функционировании его предприятия. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и установку бытовых отходов. За принятие необходимых мер по функционированию его предприятия, расположенного в Занято в период их нахождения перед вывозом, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов ЦЭСЭИ и проч.
20	Выход и установка строительных материалов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение водоснабжения и канализации в доме/квартире/помещении Занято 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз из Помещения и с территории бытовых отходов, образующихся в Занято функционировании его предприятия. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и установку бытовых отходов. За принятие необходимых мер по функционированию его предприятия, расположенного в Занято в период их нахождения перед вывозом, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов ЦЭСЭИ и проч.
21	Выход и установка строительных материалов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение водоснабжения и канализации в доме/квартире/помещении Занято 	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> За вывоз из Помещения и с территории бытовых отходов, образующихся в Занято функционировании его предприятия. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и установку бытовых отходов. За принятие необходимых мер по функционированию его предприятия, расположенного в Занято в период их нахождения перед вывозом, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов ЦЭСЭИ и проч.



Документы, предоставленные Заказчиком (25/33)

<p>• Механическая обработка</p> <p>• Мониторинг верста</p> <p>• Демонтаж (установка) (проемы)</p> <p>• Доставка (выравнивание) (плашмя)</p>	<p>• Разработка, изготовление, монтаж оборудования, комплектующих для оборудования Завода и цехов, включая Помещение Арсенала.</p>	<p>• За обеспечение сохранности и работоспособности оборудования, комплектующих, инструментов, Завода и цехов, включая Помещение Арсенала на период при приеме и отпуске груза.</p> <p>• За соблюдение права собственности оборудования Завода и цехов, включая Помещение Арсенала.</p> <p>Примечание:</p> <p>В случае если автором являлся У Арсенала предусмотрена обязанная разгрузка юна, Арсеналом ответственна:</p> <p>• За сохранность и обеспечение оборудования розеточных абразивных Арсеналом.</p> <p>Арсеналом ответственна:</p> <p>• За сохранность и работоспособность черной системы информации, расположенной в цеховых Помещениях Арсенала, (кабельная линия, лампы, розетки, сигналы, розеры и т.д.) и системные Арсеналом.</p> <p>Примечание:</p> <p>• Помещение Арсенала не оснащено устройствами системы информации. Данные системы разработаны и смонтированы для передачи информации и акустической информации в цеховых абразивных Завода.</p> <p>Арсеналом ответственна:</p> <p>• За монтаж и содержание конструкций, размещенных для крепления конструкций в цеховых Помещениях Завода, цеховых Помещений, системных Арсеналом.</p> <p>• За монтаж и содержание систем электрооборудования на стенах цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.), смонтированных Арсеналом или Арсеналом.</p> <p>Арсеналом ответственна:</p> <p>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом, Помещений Арсенала, системных Арсеналом.</p>
<p>Информационные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оперативная • Высокоскоростная 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За работоспособность систем информации в Заводе и цехов, включая Помещение Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность черной системы информации, расположенной в цеховых Помещениях Арсенала, (кабельная линия, лампы, розетки, сигналы, розеры и т.д.) и системные Арсеналом. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арсенала не оснащено устройствами системы информации. Данные системы разработаны и смонтированы для передачи информации и акустической информации в цеховых абразивных Завода.
<p>Внутренние конструкции</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом. <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и содержание конструкций, размещенных для крепления конструкций в цеховых Помещениях Завода, цеховых Помещений, системных Арсеналом. <p>• За монтаж и содержание систем электрооборудования на стенах цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.), смонтированных Арсеналом или Арсеналом.</p> <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом, Помещений Арсенала, системных Арсеналом.
<p>Внутренние конструкции</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом. <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и содержание конструкций, размещенных для крепления конструкций в цеховых Помещениях Завода, цеховых Помещений, системных Арсеналом. <p>• За монтаж и содержание систем электрооборудования на стенах цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.), смонтированных Арсеналом или Арсеналом.</p> <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом, Помещений Арсенала, системных Арсеналом.

<p>Двери Помещений</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Содержание, монтаж и установка дверей в цеховых Помещениях Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и обеспечение работоспособности дверей в цеховых Помещениях Арсенала.
<p>Двери Помещений</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию всех дверей, установленных на территории Арсенала. <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За обеспечение безопасности работ на территории Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание дверей, установленных Арсеналом на территории Арсенала, включая двери цеховых Помещений. <p>• За обеспечение безопасности работ на территории Арсенала, расположенных в цеховых Помещениях Арсенала.</p>
<p>Текущий ремонт</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение текущего ремонта в Заводе и цеховых Помещениях Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение текущего ремонта в цеховых Помещениях Арсенала.
<p>Капитальный ремонт</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение капитального ремонта в Заводе и цеховых Помещениях Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение капитального ремонта в цеховых Помещениях Арсенала.
<p>Демонтаж, установка, монтаж</p>	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание Завода и цеховых Помещений, включая демонтаж, установку и монтаж оборудования в цеховых Помещениях Арсенала. 	<p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание Помещений Арсенала согласно санитарно-эпидемиологическим нормам и проведение за счет Арсенала, работ по демонтажу, демонтажу и демонтажу в цеховых Помещениях Арсенала. <p>Арсеналом ответственна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание Завода и цеховых Помещений (кабельная линия, лампы, розеры, сигналы, розеры и т.д.) смонтированных Арсеналом. <p>Все трубопроводы, находящиеся на территории Арсенала и регулирующая арматура, отопительные приборы и места врезки в магистральный трубопровод относятся к зоне ответственности Арсенала.</p> <p>Ответственность за содержание расположенных в Помещении систем отопления возлагается на Арсенала.</p> <p>Ответственность за содержание, работоспособность конструкций заводских систем УГ, УЗ, санитарных Помещений, проведение текущего обслуживания и планово-предупредительного ремонта возлагается на Арсенала.</p>



Приложение № 7
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___»/«___»/2018 г.

**РАСЧЕТ (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СТОИМОСТИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ АРЕНДАТОРОМ**

№	Ноставшие ком. услуг	Предмет счета	Описание (поперечный сечение/структурной единицы)	Единица измерения	Количество	Цена (Руб.)	Сумма (Руб.)
1	Водоснабжение	Потребление холодной воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
2	Водоснабжение	Потребление горячей воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
3	Водоснабжение	Сброс воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
4	Электроснабжение	Мощность за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВт			
5	Электроснабжение	Электроэнергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВтч			
6	Теплоснабжение	Тепловая энергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	Гкал			
7	Услуги связи	Услуги связи	№ ____ от ____				
8	Эксплуатационные услуги	Эксплуатационные услуги	№ ____ от ____				
Итого:							
Итого НДС:							
Всего к оплате:							

с _____ 20__ г.

От Арендодателя: _____



Арендодатель: _____
Климен О.К.
м.п.



Арендатор: _____
А.В. Перепозничков /
м.п.

ФОРМА РАСЧЕТА (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СОГЛАСОВАНА:

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения:
№ _____ от «___»/«___»/2018 г.

**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 и за границами Помещения
		Система отопления	В полном объеме в пределах Помещения, в части приборов отопления
		Защитное оборудование	В полном объеме (исключая автоматику, электрические сети, шиты, коммутирующие и распределительные устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (исключая 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 (исключая используемые материалы)	Стены (периметр) по периметру и внутри помещения, отделка потолка, пола, двери	В пределах Помещения
		Входные группы, витражи (вытравы)	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 аудиоформирования	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

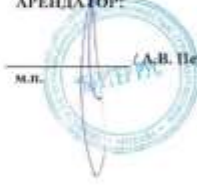
Арендодатель: _____

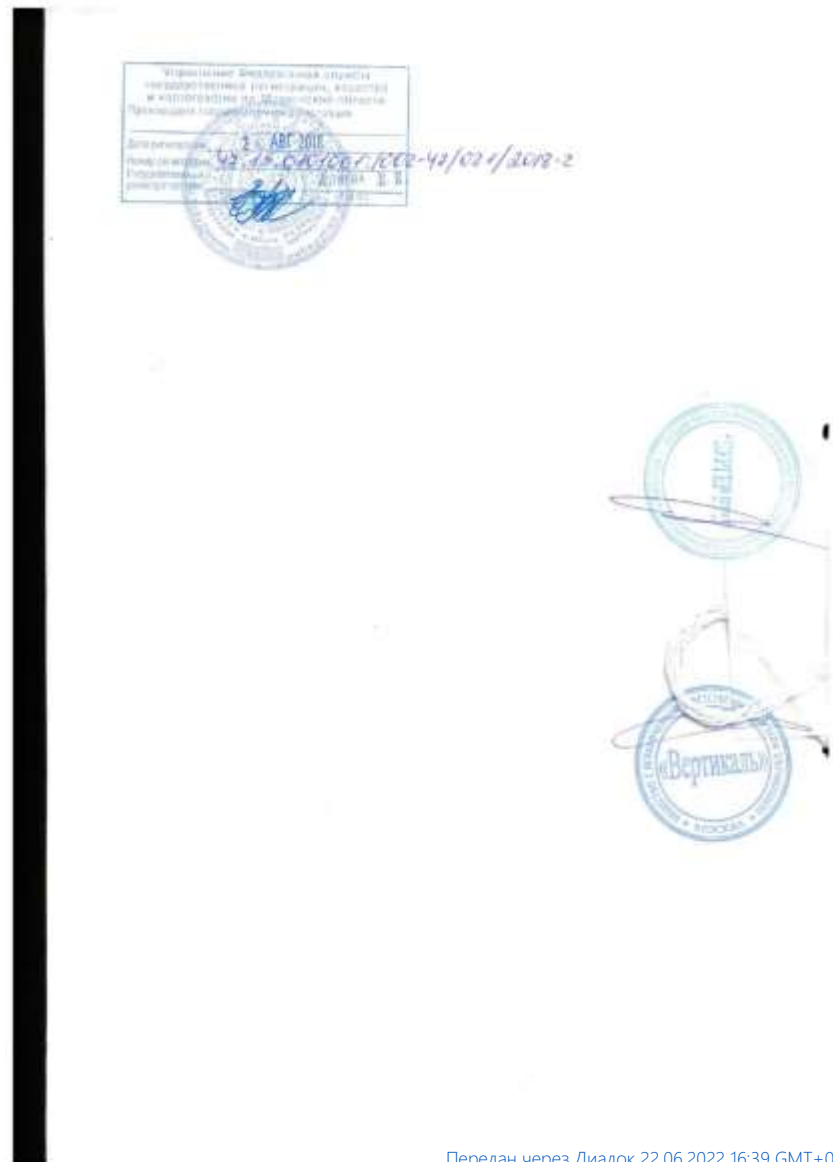
Климен О.К.
м.п.



Арендатор: _____

А.В. Перепозничков /
м.п.





Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды нежилого помещения № 6/н от 28.02.2018г.

город Москва « 06» апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», ОГРН 5157746033650, ИНН 7704335038, именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Представителя управленческой компании Митюхина И.М., действующего на основании Устава и Договора передает поименованный нежилой объект ООО «Вертикаль» от 24.08.2018г. № 3, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРТЕР РУС», ОГРН: 1907746234009, ИНН: 7719723690, Директора/генерального директора, строительства и эксплуатации Первоваикова Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от 27.05.2016 г. за № 77 АБ 9585977, удостоверенной нотариусом г. Москвы Габеевым М.Н., зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны, а по отдельности «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № 6/н от 28.02.2018г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.08.2018г., номер регистрации 47.15.0101001.002-47/021/2018-2 (далее – Договор), в следующем:

- Пункт 2.1. изложить в следующей редакции:
«2. Передача Помещения осуществлена согласно Акту приема-передачи Помещения от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
- Подпункт 3.1.1. изложить в следующей редакции:
«3.1.1. Считать Помещение переданным по Акту приема-передачи от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
- Подпункт 3.3.1. изложить в следующей редакции:
«3.3.1. Считать Помещение принятым по Акту приема-передачи от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
- Первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора изложить в следующей редакции:
«Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальной ее размер должен составлять не менее 485 000 (Четырести восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС за один календарный месяц за все Помещение.
С 03 марта 2019 года Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальной ее размер должен составлять не менее 524 800 (Пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, предусмотренной в 3 ст. 164 НК РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»
- Пункт 7.2. изложить в следующей редакции:
«7.2. Долгосрочный договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.
В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента регистрации настоящего Договора.»
- Пункт 7.4. изложить в следующей редакции:
«7.4. Пункт 7.4 Договора аренды нежилого помещения №6/н от 28.02.2018 года – исключить;»
- Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим Соглашением, действуют без изменения и Стороны подтверждают принятие на себя обязательств.
- Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации.
В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Соглашения распространяется на отношения Сторон, возникшие с 03.03.2017 г.
- Полная Соглашения и документы, необходимые для его регистрации, осуществляется силами и за счет Арендодателя при условии предоставления Арендатором всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом. Госпошлина за государственную регистрацию Соглашения оплачивается Арендодателем.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимые и сделок с ней.
- Подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Вертикаль»
Вертикаль
Москва, г. Москва, ул. Вавилова, д. 10, стр. 1

АРЕНДАТОР:
ООО «БУРТЕР РУС»
БУРТЕР РУС
г. Москва, ул. Вавилова, д. 10, стр. 1



Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca

Страница 90 из 116



Документы, предоставленные Заказчиком (29/33)

Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.

г. Москва

«26» февраля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Вертикаль», ОГРН 5157746033650, ИНН 7704335038, в лице Представителя управляющей компании Митяшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 3 передачи полномочий исполнительного органа ООО «Вертикаль» от 24.08.2018 г., именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчиков Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москвы Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору аренды здания № б/н от 28.02.2018 г., зарегистрированному в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.08.2018 г., номер регистрации 47:15:0101001/1002-47/021/2018-2 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2, пункта 4.2, статья 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С 03 марта 2020 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 566 870 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».
2. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны признали и соглашались, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 03 марта 2020 года.
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 «Вертикаль»
Митяшин И.М.

Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»
Перевозчиков А.В.

Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.

г. Москва

«16» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», ОГРН 5157746033650, ИНН 7704335038, именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митяшина И.М., действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий исполнительного органа ООО «Вертикаль» от 24.08.2018 № 3, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчиков Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москвы Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.2.2 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 03 марта 2021 года, но не более одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующей величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом уведомление отсылается отсылается от Арендодателя к Договору по требованию».
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 правоотношения Сторон с даты его 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 «Вертикаль»
Митяшин И.М.

Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»
Перевозчиков А.В.



**Дополнительное соглашение
к договору аренды нежилого помещения № 6/н от 28.02.2018 г.**

г. Москва

01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Вертикаль» (ОГРН 5157746033650, ИНН 7704135038), именуемое «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 3 передачи полномочий исполнительного органа ООО «Вертикаль» от 24.08.2018 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС» (ОГРН: 1097746274009, ИНН 7719723690), именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Первозонкова Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-и/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору аренды здания № 6/н от 28.02.2018 г., (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. 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 8 (восемь)% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять 612 219,60 (шестьсот двенадцать тысяч двести девятнадцать) рублей 60 копеек, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ».
2. Изложить п. 4.2.5. 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 товарообороте Арендатора за январь, февраль и март 2021 года подлежат 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 Сторонами и за счет Арендодателя, с последующей инициацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.
11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

М.П.

Митюшин И.М.

Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П.

Первозонков А.В.



**Дополнительное соглашение
к Договору аренды нежилого помещения № 6/н от «28» февраля 2018 года**

г. Москва

«07» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», иное наименование Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 232/20 от 22.12.2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчиков Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2019-3-41, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № 6/н от «28» февраля 2018 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕИРН сделана запись о регистрации № 47:15:0101001:1002-47/097/2021-7 от 29.07.2021 на основании Договора купли-продажи от 20.07.2021 г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕРТИКАЛЬ» (Продавец, Препонный Арендодатель) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.

2. Пункт 1.2. раздела 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 29.07.2021г.:

«1.2. Помещение принадлежит Владельцу инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 47:15:0101001:1002-47/097/2021-7 от 29.07.2021г.»

3. Дополнить раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Договора аренды пунктом 1.6. и применить его в следующей редакции с 29.07.2021г.:

«1.7. Существующие ограничения (обременения) права: помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 4265 от 21.01.2021 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений и пользы третьих лиц.»

4. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендодатель и Препонный Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой. Стороны на момент подписания настоящего соглашения претензий по исполнению Договора не имеют.

5. Дополнить раздел 5. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ» Договора аренды пунктом 5.12. и применить его в следующей редакции с 29.07.2021г.:

«5.12. Уплата любых неустоек, штрафов, пеней, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

6. Все платежи, начиная с 29 июля 2021 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001
р/с № 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044325593

7. Стороны пришли к соглашению, что согласно п. 4.2.2. Арендатор представляет свои копии отчетов о товарообороте на электронную почту - info@alfacapital.ru.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.

9. Подана настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.

10. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трих) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его заключения, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «29» июля 2021г.

Арендодатель: Антонов Н.И. / Арендатор: А.В. Первозчиков /
М.П. М.П.

08 августа 2021 г.

Москва, Россия

ПОЛИС
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У.
ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ
НЕДВИЖИМОСТИ «АЛЬФА-КАПИТАЛ ФАСТФУД»

№ 422-077780/21

Следующие объекты и условия страхования составляют максимальную часть настоящего страхового Полиса:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» Россия, 123201, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 7728142469
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» 115036, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Ленинская, дом 12, строение 2 ИНН 7705042173
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00:00 часа 08 августа 2021 г. по 24:00 часа 08 августа 2022 г. (оба даты включительно, всего 365 дней)

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их исполнять.

«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «Об» мюн 2019 г.

«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий» (к п.3.4.2 Общих условий);

«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин»;

На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0528 от 23 сентября 2015 года.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

По настоящему Полису, объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:

1. Конструктивные элементы здания (конструкции и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкции и устройства кровли, встраиваемые и являющиеся частью здания системы тепло-, водо-, газо-, канализаций, освещения оконных (фрамуж) проемов);

1.1 нежилого помещения, расположенного на этаже этаж № 1, по адресу Ленинградская область, г. Соколий Бор, пр-кт Героев, д. 79, пом. 102 нежилого помещения, названного нежилого помещения, общей площадью 296,8 кв. м, кадастровый номер: 47-15-0101001-1002

на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **66 476 000,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20210030-1 от 30.06.2021 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения или уничтожения в результате непредвиденного и внезапного воздействия на него следующих событий (одного из них или совокупности таковых):

1. Пожара, удара молнии, взрыва газа - в соответствии с Общими условиями;
2. Стихийных бедствий - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к Общим условиям;
3. Злоумышленных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.4.7. Общих условий;

Под злоумышленными действиями третьих лиц в рамках настоящего Полиса понимаются умышленные действия, направленные на уничтожение/повреждение застрахованного имущества, которые могут быть квалифицированы в соответствии с Уголовным Кодексом РФ как:

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ);
- 3.2. кража (Ст. 158 УК РФ);
- 3.3. вандализм (Ст. 214 УК РФ);

Стороны не поручаются за неосторожные убытки, нанесенные вследствие действий, квалифицируемых следственными органами (судом, тем не менее, если, либо согласованы Страхователем или работниками у него подряд).

4. Бор стеклом - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» к Общим условиям.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей **35 461,80**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2021 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

1. В случае неуплаты Страхователем премии (первого или очередного взноса) в срок, установленный Полисом, Страховщик вправе прекратить (распорядиться) Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление, либо уведомление по электронной почте.

При наступлении страхового случая до даты, установленной в Полисе для оплаты премии (первого взноса), Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.



При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или в период взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (параллельно взноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его уведомлении уведомления (о-нете), содержащим дату досрочной уплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой второго или последующих взносов Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших после истечения последнего дня оплаченного периода. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата окончания оплаченного страхового периода.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного Полисом срока страхования, пропорционально соотношению оплаченной премии ко всей сумме, причитающейся по Полису страхования.

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-просьбе, Сведения, сообщенные Страхователем в указанных документах, являются по настоящему Полису существенными, если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Полиса.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**.

Все расчеты по настоящему Полису проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

_____/ **А.В. Спиринский** /
М.П.
Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор.
Доверенность №17/21 от 01.01.2021 г.

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ **Е.А. Радченко** /
М.П.
Начальник отдела
страхования автомобильной сферы торговли и услуг
Доверенность №7059976-4/20 от 24.11.2020 г.



← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-kor... 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ☰

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#) ⚙️

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или складские с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территория). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от КАД для цен земельных участков, расположенных в Ленинградской области

Таблица 56

Данные для корректировки цен земельных участков¹⁸ в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД

Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<10	1,00	1,48	1,77	2,00	2,19	2,42	2,74	2,91
10-20	0,68	1,00	1,20	1,35	1,48	1,64	1,85	1,96
20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,23	1,37	1,55	1,64
30-40	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	1,21	1,37	1,45
40-50	0,46	0,68	0,81	0,91	1,00	1,11	1,25	1,33
50-70	0,41	0,61	0,73	0,83	0,90	1,00	1,13	1,20
70-100	0,36	0,54	0,65	0,73	0,80	0,88	1,00	1,06
>100	0,34	0,51	0,61	0,69	0,75	0,83	0,94	1,00

Таблица 57

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД

Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<10	1,00	1,32	1,51	1,65	1,76	1,89	2,07	2,15
10-20	0,75	1,00	1,14	1,24	1,32	1,43	1,56	1,63
20-30	0,66	0,88	1,00	1,09	1,16	1,25	1,37	1,43
30-40	0,61	0,81	0,92	1,00	1,07	1,15	1,26	1,31
40-50	0,57	0,75	0,86	0,94	1,00	1,08	1,18	1,23
50-70	0,53	0,70	0,80	0,87	0,93	1,00	1,09	1,14
70-100	0,48	0,64	0,73	0,80	0,85	0,91	1,00	1,04
>100	0,46	0,62	0,70	0,76	0,82	0,88	0,96	1,00

Таблица 58

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД

Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<10	1,00	1,60	1,99	2,30	2,57	2,90	3,37	3,62
10-20	0,82	1,00	1,25	1,44	1,60	1,81	2,10	2,26
20-30	0,50	0,80	1,00	1,16	1,29	1,46	1,69	1,81
30-40	0,43	0,70	0,87	1,00	1,11	1,26	1,46	1,57
40-50	0,39	0,62	0,78	0,90	1,00	1,13	1,31	1,41
50-70	0,34	0,55	0,69	0,79	0,88	1,00	1,16	1,25
70-100	0,30	0,48	0,59	0,68	0,76	0,86	1,00	1,07
>100	0,28	0,44	0,55	0,64	0,71	0,80	0,93	1,00

¹⁸ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

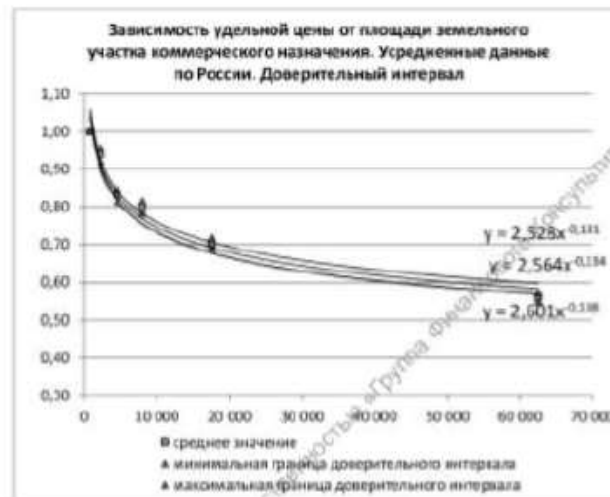


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

235

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

222

Передан через Диадок 22.06.2022 16:39 GMT+03:00
 3bc69eeb-dd5b-489a-a958-505911e24dca
 Страница 98 из 116



Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

[Выйти](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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 Statrel 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 Kx	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	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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-миллиоников, 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, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[← Назад](#)

[Вперед →](#)



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

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
	V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.



Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)



Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:



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

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,99

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

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,72	0,78



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

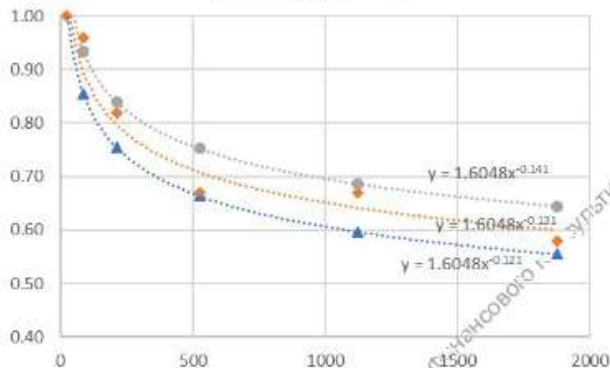


Рисунок 106. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Таблица 242. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	от 0 до 50	1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.95
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.09	1.23	1.44	1.55
	от 125 до 300	0.73	0.92	1.00	1.13	1.32	1.42
	от 300 до 750	0.64	0.81	0.88	1.00	1.17	1.26
от 750 до 1500	0.55	0.70	0.76	0.86	1.00	1.08	
от 1500	0.51	0.65	0.70	0.80	0.93	1.00	

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00



← → ↻ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri... 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Поиск по сайту

Вход для пользователей
Здравствуйте, Ольга

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#) ⚙️

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различия значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика; красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statirelt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,67	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

← Назад **01.04.2022** Вперед →

offers (2).xlsx ^ offers (1).xlsx ^ graph.22.06.2022 (1).xlsx ^ graph.22.06.2022.xlsx ^ X

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

► При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД с датой погашения 15.05.2041 г., , принять за уровень безрисковой ставки среднемесячное значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние полгода. Средняя доходность по ним составила 9,94%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,00%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		8	-	-	-	-
Взвешенный итог		8	-	-	-	-
Сумма		8				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,00				
Итоговая премия за риск		1,00%				

Источники: Анализ Исполнителя

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт (данные на 01.04.2022). Средний срок экспозиции для торговых объектов составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,97%

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,92%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,94%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	4,97%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,92%

Источники: Анализ Исполнителя

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

17 мая, 10:11 36 просмотров, 2 км от центра

Коммерческая земля, 115 сот.

Ленинградская область, Леннинский район, Русско-Высокое с/пос. На карте

66 Пространство Ветеранов 20 мин. на транспорте

11 Нарва шоссе, 19 км от КАД, 11 Пулковское шоссе, 34 км от КАД

12 500 000 Р

История цены

15 мар 2022	12 500 000 Р	+ 2 500 000 Р
16 фев 2022	15 000 000 Р	

28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в обязательном порядке отправить смс?

Специалист работает с 11:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79618775320

Написать сообщение

ID 06504120

115.0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продажа земельного участка на Нарвском шоссе сл. Русско-Высокое. Федеральная автомобильная дорога А150 Нарва, направление в Нарву. Первый линия Нарвского шоссе, 18 км от КАД, 8.5 км до Красного зала, Нарва 104 км. Площадь 11 494 кв.м. Земли промышленности, зона Т-транспортная инфраструктура. Вид разрешенного использования: для строительства комплекса объектов придорожного сервиса. Можно использовать под: Гостиницы, магазины, кафе, станции технического обслуживания, транспортные предприятия, склады. Электричество, водопровод и канализация по границе участка. Въезд на участок согласовывается только в местной Администрации. Никаких обременений, продажа от физ.лица.

Остались вопросы по объявлению?

Продажа промышленных участков

304 участка площадью от 50 соток с уникальным транспортным потенциалом

Получите для Вас карту с уникальными предложениями


Написать Зельска

Коммерческая земля в МО - 79,9 млн.Р

Узнать больше

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731



2 257 000 Р
180 500 Р за сотку

8 965 754-46-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей и Дмитрий
Матное лицо
На Avito с декабря 2018

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

1754045731, < > 2029 (+1)

Об участке
Площадь: 12,5 сот. Расстояние от КАД: 15 км

Расположение
Ленинградская область, Гатчинский р-н, Тапцово парадное поселение, городской лес. Тайцы, ул. Капитана Прибылова
Гатчинское шоссе, 15 км [Посмотреть карту >](#)

Описание
Отличный ровный участок 12,54 соток для бизнеса в Гатчинском районе (лес Тайцы, улицы Писателя Михаила Чулаки / улица Капитана Прибылова)
Категория "Земля населенных пунктов"
Основные виды разрешенного использования "Для размещения объектов торговли"
Участок подходит для размещения:
- магазинов,
- торговых комплексов,
- торговых центров.
КН: 47.23.020.1002.1856
Участок находится в центре коттеджной застройки.
Коммуникации рядом: по границе участка линия электропередачи 0,4 квт, газ по границе участка, вода - делаем скважину.
Отличное расположение!
30 мин до КАД по Красносельскому шоссе, 10 мин до Красного села.

Остров. Новый корпус
Эксклюзивная квартира на берегу

Залпись ОТЕЛЬЕРА
Смотрите новый сезон в бОкко

Сделка до 10% на этот участок и бесплатная доставка в Ялту

Земля пророк (защитники)

Рыбаков Р.А. ЭСКОР
Откройте доступ к сайту 10 млн. руб. в Москве Рыбаков!

Сообщения

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🔒 avito.ru/siverskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1187424323 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Участок 25 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 7 июня в 09:02

3 800 000 Р
152 000 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)
Добавить карту от Газпромбанка
Платформа

8 938 807-21-01



Написать сообщение

Вопросы
Частное лицо
На Avito с февраля 2017

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1187424323, ☎ 1677 (+7)

Об участке

Площадь: 25 сот

Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверской, пр-т Гараев
Киевское шоссе [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок 25 соток для торговой деятельности, автосервиса, производства и многих других видов разрешенного использования. Свет, газ, вода-центральная. Рядом магазин "Пятёрочка", "Магнит", котельная зона. Шикарное место для развития бизнеса.

Земельный участок на берегу озера от 210 000 руб


Участок для дачного строительства. 25 сот. участка ИЖС

Автомобиль в подарок. Страхование и ремонт. Гарантия 3 года

Камеры видеонаблюдения Hikvision DS-2AVC3221LA

ЗАРЯДКИ ОТЕЛЬЕРА

Смотрите новый сезон в Okko



Сообщения

Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

spb.cian.ru/rent/commercial/274251880/

Подарочность в Санкт-Петербурге · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Ленинградской области · Всеволожский район · Кингисепп · Кингисепп шоссе · Парашинское шоссе · Большой Бульвар

вчера, 14:45 · 4 фотографии, 1 м. описание


Торговая площадь, от 32,9 до 236,9 м²

в торгово-развлекательном центре «Вернисаж»

Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул. 28/43 [На карте](#)

→ Парашинское шоссе, 112 км от МКАД → Кингисеппское шоссе, 124 км от МКАД

В избранном



от 59 220
до 426 420 руб./мес.

от 21 000 руб./м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

Без комиссии

+7 967 991-15-08


ОМС и свободные в эксплуатацию
дополнены не будут. Звоните
в обязательном порядке-арендатор платит

Готовые проекты, планы, что нужно для оформления на сайте и оплаты
этого после звонка

Войдите, чтобы скачать
шаблоны договоров и актов
приёма-передачи помещения

[Войти](#)

[Написать сообщение](#)



12 фото

ТРК Вернисаж: фуд-корт!

От 32,9 до 236,9 м² 2 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

[Войти](#)

Доступные площади			
32,9 м ²	21 000 руб./м ² в год	59 220 руб./мес.	
14 9 м ²	21 000 руб./м ² в год	41 400 руб./мес.	

[Открыть сайт](#)

РОССТРО

Партнёр ИПО


✓ Документы агентства проверены

СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ

Нет отзывов


Опыт работы с 1991 года

Был 32 объекта




Апартаменты в Дубае — от 200 000 USD. (Сдача 2023 г.)

[Подробнее о сайте](#)



Аренда помещения 328м2 (1ый этаж). Цена: 423.600 р./мес.

[Войти](#)



Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

The screenshot displays a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with search, share, and user icons. The main content area is divided into several sections:

- Table of Rental Options:** A table listing different area sizes and their corresponding annual and monthly costs.

34.2 м²	21 600 ₽/м² в год	81 561 ₽/мес.
37.9 м²	21 600 ₽/м² в год	88 220 ₽/мес.
40.3 м²	21 600 ₽/м² в год	72 900 ₽/мес.
42.7 м²	21 600 ₽/м² в год	76 860 ₽/мес.
48.3 м²	21 600 ₽/м² в год	86 940 ₽/мес.
236.9 м²	21 600 ₽/м² в год	426 420 ₽/мес.
- Property Description:**

Аренда помещений от собственника ООО ФПБ РОССТРО
 ! Отличное предложение для вашего бизнеса !

Предлагаем в аренду помещение в новом ТРК Вернисаж, г. Кингисепп.

 - Второй этаж;
 - Проходные места;
 - Инженерные сети;
 - Технологическая вентиляция, общепоминная вентиляция, кондиционирование;
 - Собственная газовая котельная;
 - Возможность аренды двух-трех соседствующих помещений;
 - Реклама на фасаде ТРК Вернисаж;
 - Возможен долгосрочный договор от 3 лет.

! В объявлении указаны базовая ставка, итоговая определится в ходе переговоров.

Вернисаж - крупный ТРК г. Кингисепп, не имеющий соразмерных конкурентов в соседних городах. Построен на одной из главных магистралей, которая обеспечивает доступность ТРК для жителей ближних пригородов и поселков как с автомобилями, так и без.

 - Общая площадь ТРК 21 500 м2, арендопригодная 14 000 м2;
 - 3 этажа;
 - Грузовые лифты - 1000 м2;
 - Парковка на 434 машиноместа;
 - Планируется застройка нового жилого района в непосредственной близости и ТРК.
- Call to Action:**

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

[Позвонить](#)
- Right Sidebar:**
 - Price Summary:**

от 59 220
 до 426 420 ₽/мес.
 от 21 600 ₽ за м² в год

+7 967 991-15-08

ОМС и сообщения в налоговую инспекцию добавлены на Бюджет Занятых
 В объявлении указана арендная ставка

Позвоните, уточните, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Войдите, чтобы оценить качество договоров и акции приёма-передачи помещений

[Войти](#)

[Написать сообщение](#)
 - Company Profile (РОССТРО):**

Профи (TRB)
 ✓ Документы агентства проверены
[Получить лицензию компании](#)
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1991 года
 Есть 32 объекта
 - Advertisement 1:**

Апартаменты в Дубае — от 200 000 USD. (Сдача 2023 г.)
[Позвонить на сайт](#)
 - Advertisement 2:**

Аренда помещения 328м2 (1ый этаж). Цена: 423.600 р./мес.
[Найти сайт](#)
[Написать объявление](#)
 - Advertisement 3:**

Продажа строящихся производственных
- Bottom Section:**

Войдите или зарегистрируйтесь



Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2401544472

Торговая площадь, 62 м²

2 500 Р
В месяц за м² ▼
2 500 Р в месяц за м², всего 2 500 Р

8 958 786-79-57

Написать сообщение

PROFIT MANAGEMENT
Компания
На сайте с ноября 2013
Рейтинг продавца:

Подписаться на продавца

Компаний в базе
Еще 10

№ 2401544472, ст. 254

PROFIT MANAGEMENT
PROFIT MANAGEMENT

	Площадь: 18 кв.м (промышленная)	280 000 Р в месяц
	Торговая площадь: 28 м ²	27 500 Р в месяц (28 м ²)
	Помещение под производство, складские помещения, все оборудовано	100 000 Р в месяц (28 м ²)

15 дополнительных фотографий

О помещении

Вид: с улиц

Общая площадь: 62 м²

Этаж: 1

Однотип: мистовая

Тип аренды: прямая

Другие санузлы: есть

Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, ул. Генерала Юныша, 2А

[Показать карту](#)

Описание

В ТРК "Пилот" сдается в аренду торговое помещение под шоу-рум женской.

Сообщения



Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

← → ↻ 🔒 avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_2401544472 🔍 🏠 ☆ ✖ 🗨 👤 ⋮

Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, ул. Генерала Юныча, 2А [Показать карту](#)

Описание

В ТРК "Пилот" сдается в аренду торговое помещение под шоу-рум женской, мужской, спортивной одежды, магазина обуви, косметики, товаров для дома, барбершоп, пункт выдачи заказов, туристство и др.

- 1 этаж, площадь 62 кв.м.
- Помещение от собственника
- «Отличное местоположение, единственный ТРК в динамично развивающемся микрорайоне "Аэродром", зона пешей доступности 20 тыс. чел, зона 15-минутной автомобильной доступности превышает 120 тыс.чел.
- Высокая проходимость, ежедневный поток потенциальных покупателей и клиентов от 6 000 чел. в день
- Высокая рекламная и маркетинговая активность Управляющей компании ТРК, продвигающая все бренды в комплексе
- Арендные санкции на время ремонта помещений «Крупные арендаторы в ТРК: Таланкорт, "Вуостер", "SINSAY", "Бувард", "Улыбка радуги", "Скандинавский взгляд", "Креда-Приораг", "KARI", "DNS", "Хлебная усадьба", "ЗооОптТор"
- Бесперебойная поставка электричества и прочих коммунальных услуг
- Крупнопосуточная охрана и видеонаблюдение
- Большая парковка у ТРК

Мы учитываем интересы арендаторов и готовы к взаимовыгодным отношениям, итоговая ставка помещения обсуждается при личной встрече.

Звоните, с удовольствием ответим на Ваши вопросы!

О здании

Тип здания: торговый центр Количество торговых мест: 200
Парковка: на улице, бесплатная

[Пожалуйста](#)

2 500 Р

в месяц за М²

2 500 Р в месяц за м², всего 2 500 Р

8 958 786-79-57

[Написать сообщение](#)

PROFIT MANAGEMENT
Киевский
На Avito с ноября 2013
[Рейтинг продавца](#)

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо:
Евгений

№ 2401544472, 📞 254

PROFIT MANAGEMENT
PROFIT MANAGEMENT

10 объектов компании

Чистая 15 сот
(проектируемая)
250 000 Р в месяц

Торговая площадь
25 м²
37 500 Р в месяц
18 м²

Помещение под
магазин (улиц)
подземное
коммерческое
100 000 Р в месяц
18 м²

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

The screenshot shows a real estate listing on the Циан website. The main title is "Свободное назначение, 100 м²". The location is "Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское СПОС, Тельманов посёлок, ул. Островная, 5". The listing includes a main photo of a modern building with a "ДАМА" sign, and a gallery of smaller photos. The price is listed as "200 000 Р/мес.". There are also contact numbers: "+7 967 991-19-58" and "+7 968 188-35-84". The listing is categorized as "100 м² Площадь", "1 из 3 Этаж", and "Свободно Помещение".

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода (расчет помещения)

← → ↻ spb.cian.ru/rent/commercial/264917437/ 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

200 000 Р/мес. +7 967 991-19-58 +7 968 188-35-84
 20 000 Р за м² в год

100 м² Площади **1 из 3** Этаж **Свободно** Помещение

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Войти

Аренда без комиссии для Арендатора.

Площади от 34 кв.м до 300 кв.м.
Цокольный этаж.

Новый Торговый Центр АЛМАЗ располагается в одном из самых новых и благоустроенном районе с Калугой. В ТЦ АЛМАЗ располагается сетевой магазин МАГНИТ и МАГНИТ КОСМЕТИК.

В радиусе 500 метров находится около 15 тысяч населения. Идет активная застройка и продолжается развитие района.

Имеет хорошую транспортную доступность в непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта и маршрутных такси, удобные выходы на Московское, Петровское шоссе.

Рядом расположены школы, детские сады - всё это даёт высокую проходимость.

ЗВОНИТЕ уточнить информацию и ДОГОВОРИТЬСЯ на просмотр!

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

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Активность неравнозначна
Листать ⏪ ⏩ Дополнить просмотр



Посты
Организация онлайн трансляции любой сложности!
от 20 000 Р
Публикации
Узнать больше

Посты
Аренда лофта
Аренда лофта для мероприятий и мероприятий в центре Москвы
Создайте объявление
Узнать больше

Посты
Продукция Containex в аренду
от официального партнера
25-6-11



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	22.06.2022 16:39 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	22.06.2022 17:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа