

07 октября 2022 г.

Отчет об оценке №20221007-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер.
Андрейково, по состоянию на 07 октября 2022 г.





Конфиденциально

07 октября 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №8 от 22 сентября 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 октября 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 октября 2022 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 767 000,00	44 120 400,00
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	7 003 000,00	7 003 000,00
Итого, руб.	43 770 000,00	51 123 400,00

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



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



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



Вид стоимости

▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 07 октября 2022 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

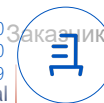
- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 05.04.2022 г., дата оценки 07.10.2022 г. Осмотр Объекта оценки на дату, близкую к текущей Дате оценки не проводился в связи с ограниченным доступом. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты прошлого осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, предоставлены Заказчиком в электронном виде



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №8 от 22 сентября 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 №20221007-1 от 07 октября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Дата оценки	▶ 07 октября 2022 г.
Дата осмотра	▶ 05 апреля 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 43 770 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 43 770 000 (Сорок три миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 36 767 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС– земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: 7 003 000 (Семь миллионов три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

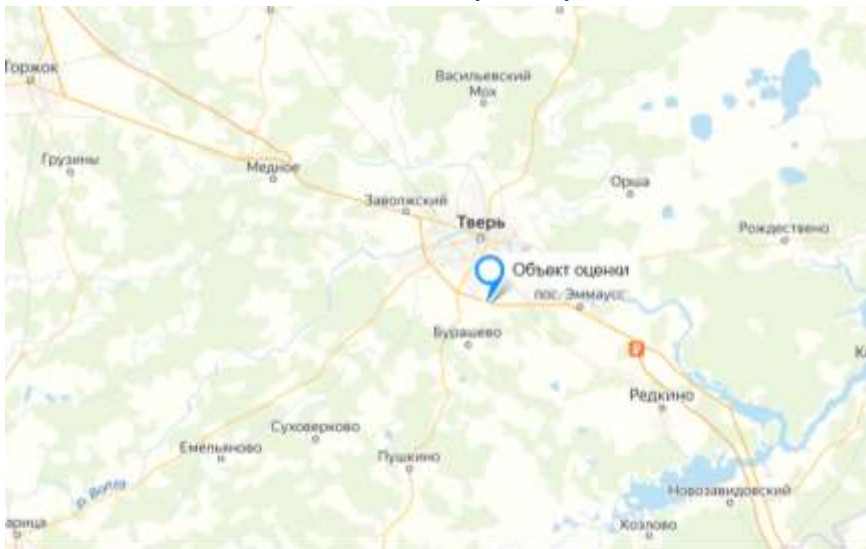
Сыстерова Н. Н.



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

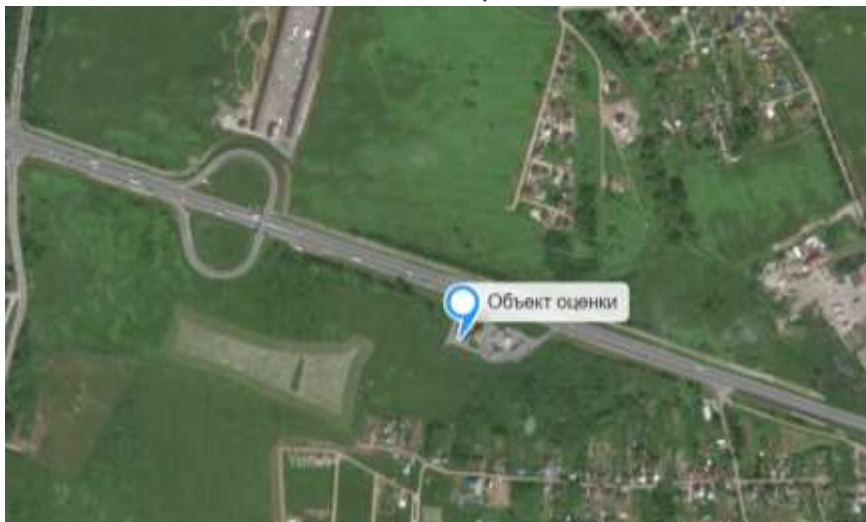


Местоположение Объекта оценки на карте Тверской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торговое
Год постройки	2013
Общая площадь, кв. м	212,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	212,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Материал стен	кирпичные
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Степень технического обустройства	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	1 691 247,15
Остаточная стоимость на 07.10.2022 г., руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

План ЗУ → План КВ → Сдать участок ИИС →

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

Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



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

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



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



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



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

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

Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г.г. против -2,4% г.г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м.м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м.м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного

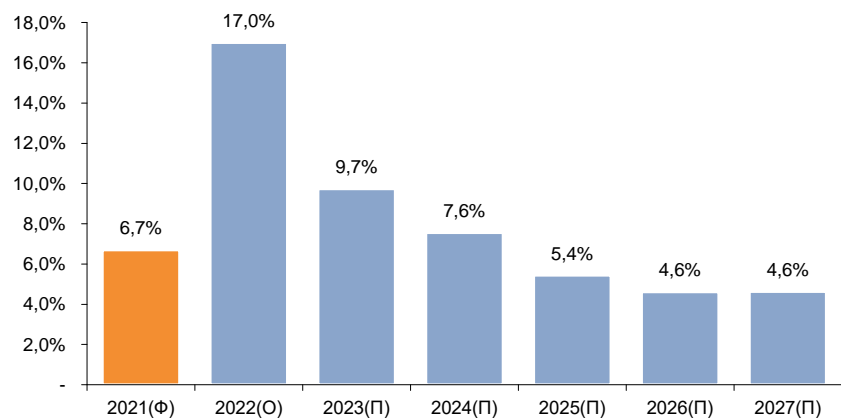
Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
147c5e813905443194567575ef80dd20

Страница 21 из 89

Financial
Consulting
Group

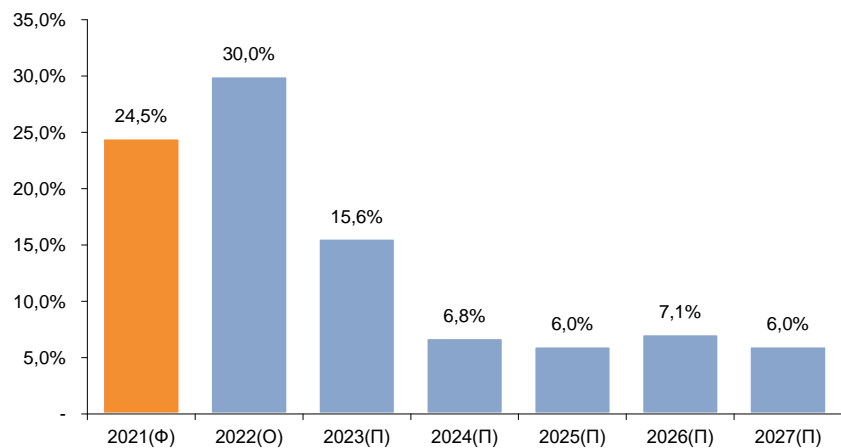


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

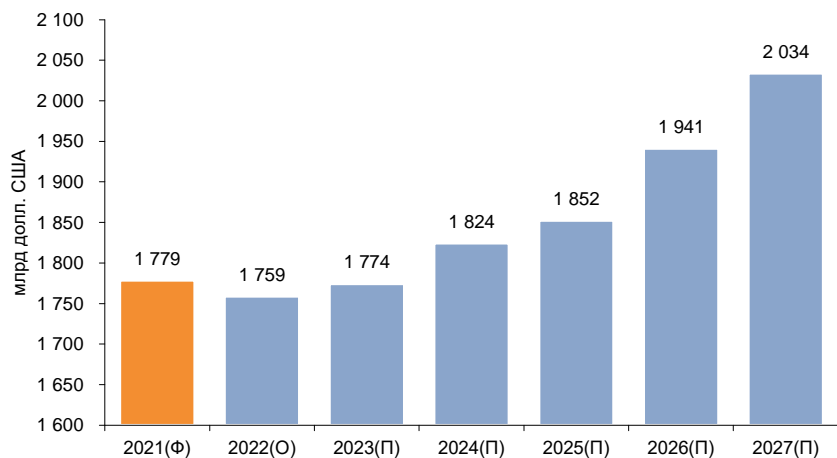
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
 - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
 - положительное сальдо финансового счета сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и приобретения ими российских финансовых активов

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
ИД: 14763659-3905-4431-9456-7575e80d120

Страница 22 из 89

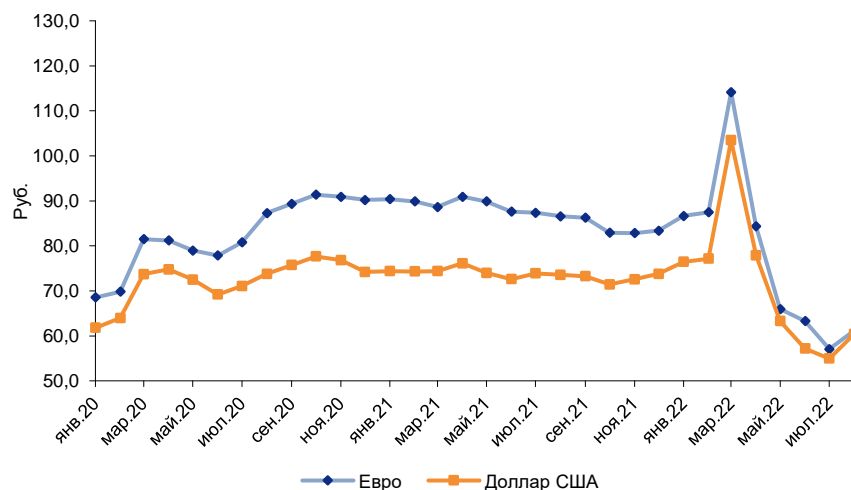
Financial
Consulting
Group

Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-премьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ 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 в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произшедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 23 из 89

Financial
Consulting
Group



Герб Тверской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения Тверской области на карте России



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

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



Транспорт

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

Краткая характеристика Калининского района

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

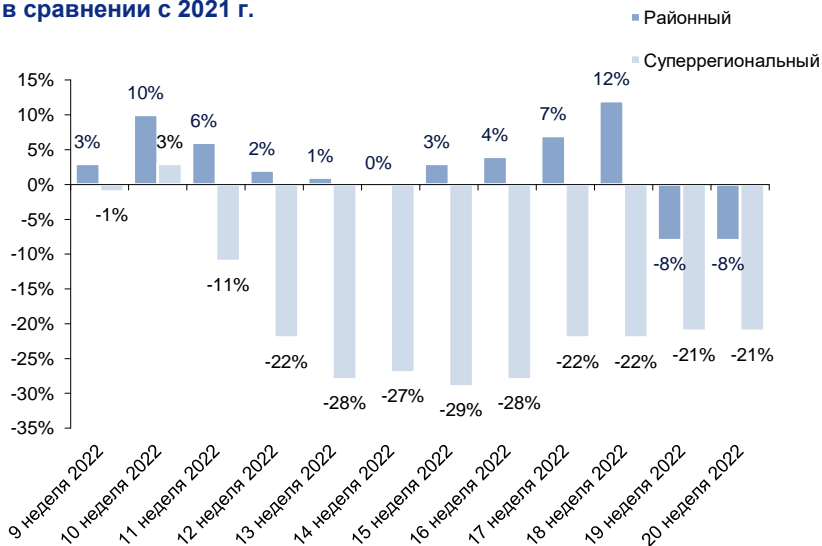
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

Основные индикаторы рынка				
Показатель	1П 2019	1П 2020	1П 2021	1П 2022
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	27,9	28,4	29,2	30,4
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	200 300	218 200	405 200	87 137
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,0	17,2	17,7	18,3
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	95 300	-	313 900	61 632
Количество открытых ТЦ, штук	4	-	6	3
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200	209

Источник: Nikoliers

Посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей в разрезе форматов торговых центров за март-май 2022 г. в сравнении с 2021 г.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

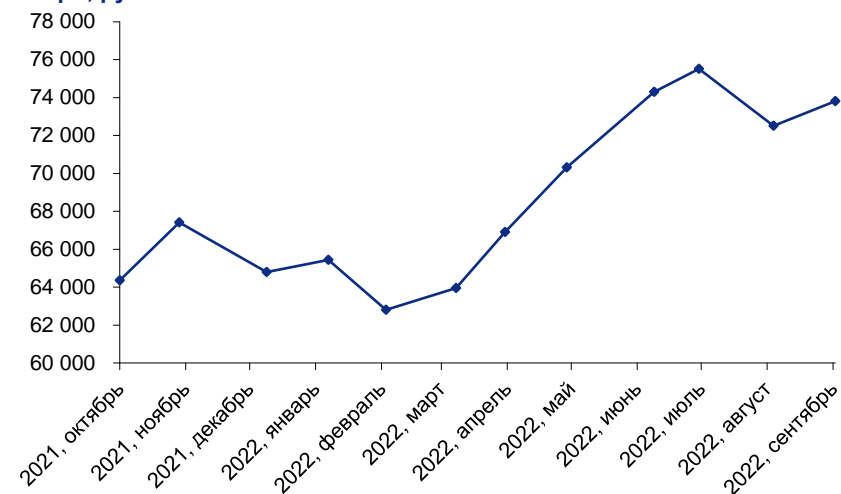
- По данным Colliers International, объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам 1 пол. 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г., когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ. Ключевыми открытиями в регионах с начала года стали 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м)
- По предварительным оценкам, в 3-4 кв. 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей в шести ТРЦ. Крупнейшими из них станут ТРЦ «Мармелад» в Череповце (GLA 45 000 кв. м), 1-я очередь ТРЦ Arsib Tower в Тюмени (GLA 27 000 кв. м) и ТЦ «Парк» в Нижнем Тагиле (GLA 24 000 кв. м)

Спрос

- Развитие сегмента торговой недвижимости и ритейла в регионах России, несмотря на общестрановые тренды, имеет множество локальных особенностей в зависимости от города и региона
- В целом на протяжении 1 пол. 2022 г. на рынке наблюдались следующие события:
 - март-апрель 2022 г.: массовый анонс иностранными ритейлерами о приостановке своей операционной деятельности на неопределенный срок, закрытие офлайн-точек продаж и интернет-магазинов (всего более 100 ритейлеров, имеющих офлайн-магазины или корнеры)
 - апрель — июнь 2022 г.: фаза трансформации локального бизнеса некоторыми иностранными ритейлерами, а именно: полное закрытие бизнеса в России (Jysk, Prisma), продажа бизнеса локальным франчайзерам или менеджменту с последующим ребрендингом (McDonald's, L'Occitane) либо без него (MANGO, UC of Benetton), продажа российского бизнеса иностранным компаниям (Reebok, LPP Group)
- При этом на протяжении всего периода собственниками и управляющими торговых центров значительное внимание и ресурсы уделялись переговорам с действующими арендаторами о возможности пересмотра договоров аренды в условиях простоя ключевых генераторов трафика, поиске альтернативных ритейлеров на площади, которые могут высвободиться в случае окончательного ухода брендов, маркетинговых активностях по поддержанию трафика и т. д.
- Несмотря на повышенный новостной фон в отношении иностранных брендов, отечественные федеральные сети продолжают свое развитие, хоть и с поправкой на сокращение убыточных точек и переоценку планов по открытию новых магазинов, оптимизацию форматов под конкретную локацию, расширение ассортимента до формата универмагов (женская, мужская, детская линейка на одной площадке) и т. п.

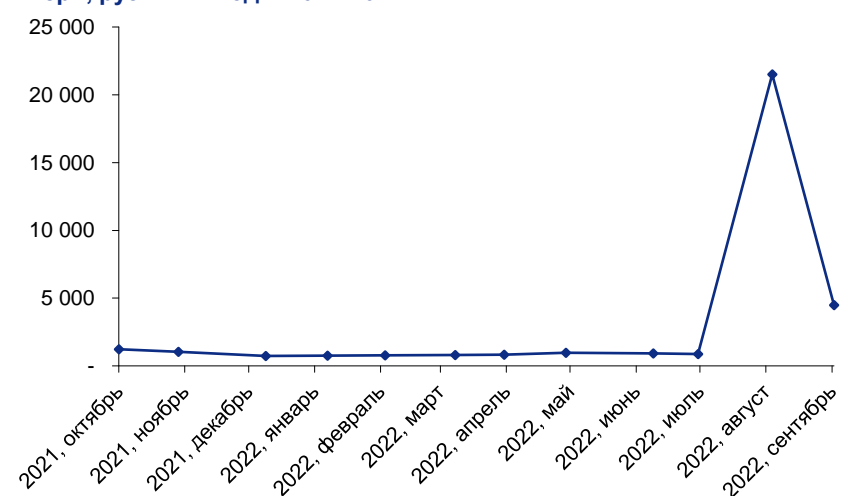


Динамика цен продажи торговой недвижимости в г. Твери, руб./кв. м в 2021-2022 гг.



Источник: Аналитика Restate

Динамика цен аренды торговой недвижимости в г. Твери, руб./кв. м/год в 2021-2022 гг.



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В текущих условиях многофакторного экономического и геополитического кризисов российские торговые центры ведут переговоры с представителями власти о рассмотрении мер поддержки отрасли, которые позволят бизнесу, не успевшему восстановиться от последствий пандемии, пережить текущие трансформации с наименьшими потерями. Так, Российский совет торговых центров в течение 1 пол. 2022 г. выступил с рядом инициатив, которые были направлены в структуры правительства РФ. Среди инициатив на повестке:
 - снижение налоговой нагрузки для предпринимателей по УСН
 - кредитование под закупку сырья и товаров по ставке в 2%
 - неповышение тарифов на коммунальные услуги
 - развитие и субсидирование российского производства одежды и профильного образования
- ▶ Кроме того, торговые центры предложили рассчитывать налог на имущество и земельный налог как процент от оборота предприятий, а также установить верхний предел для налога на имущество до 4% от оборота и 1%— для земельного. По прогнозам, в базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 г. годовая инфляция составит 14–17%. Важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Министр финансов, в свою очередь, прогнозирует снижение реальных располагаемых доходов населения в 2022 г. на уровне 6,8%, однако в 2023 г. ожидается их рост на 1,3%. В таких условиях потребление населения все больше смещается в сегмент массмаркета, свою долю наращивают дискаунтеры и всевозможные дисконты, а для потребителя ключевую роль при выборе товара играют акции и «первая цена»

Ставки капитализации

Класс объектов	Доверитель		
	Среднее	ный мин.	ный макс.
Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.), , стр. 71, табл. 35			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.07.2022 г.)	10,00%	8,00%	13,00%
Nikoliers, 1П 2022 г.	10,50%	10,00%	11,00%
Knight Frank, 1П 2022 г.	10,25%	9,50%	11,00%
Среднее	10,50%	9,28%	11,85%

Источник: анализ Исполнителя



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Твери

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

Источник: анализ Исполнителя

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



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

Источник: анализ Исполнителя

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



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



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства 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 предприятия



- ▶ 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

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00

14763659-3905-4431-9456-7575e80dd20

Страница 35 из 89

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2026 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 85 дней, так как Датой оценки является 07.10.2022 г. Таким образом, прогнозный период длится с 07.10.2022 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 г.

Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., Уведомления об индексации от 01.04.2022 г., Дополнительного соглашения от 19.05.2022 г.

- ▶ Согласно ДС от 01.04.2021 г. и Уведомлению об индексации от 01.04.2022 г. постоянная арендная плата составляет 521 930,62 руб./мес. с НДС или 24 527 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»). По данным Дополнительного соглашения от 19 мая 2022 г. размер арендной ставки на период с 01.06.2022 по 31.03.2023 г. составляет 372 807 руб./мес. без НДС. По данным Менеджмента Компании, данное значение арендной ставки представляет собой скидку и с 01.04.2023 г. значение арендной платы будет возвращено к прежним значениям арендных ставок согласно уведомлению об индексации
- ▶ Постоянная часть арендной платы (п. 4.2.3 ДСА) включает в себя налоги и сборы, в т. ч. и на земельный участок
- ▶ Переменная часть арендной платы (п. 4.3.1 ДСА) включает в себя коммунальные платежи, включающие в себя расходы на потребление электроэнергии, водоснабжения, водоотведения
- ▶ По данным Заказчика, все коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Согласно ДС от 01.04.2021 г. и Уведомлению об индексации от 01.04.2022 г. ПВД составляет 5 219 306 руб. без НДС (521 930,62 руб. /1,2 * 12 мес.). Данный показатель арендной платы применялся для расчета потенциального валового дохода в период с 01.04.2023 г. с учетом инфляции потребительских цен (в случаях, если значение инфляции превышает уровень индексации цен, установленный в соглашениях, применяется процент индексации по долгосрочному договору аренды)
- ▶ Согласно ДС от 19.05.2022 г. ПВД составляет 4 473 684 руб. в год без НДС (372 807 * 12 мес.). Данный показатель арендной платы применялся для расчета потенциального валового дохода в период с Даты оценки по 31.03.2023 г.

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным Договору субаренды, оцениваемый объект сдается целиком якорному арендатору ООО «ТУЯ» для размещения ресторана общественного питания торговой марки «Burger KING»
- ▶ Заключенный Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. действует до 30.09.2031 г. на основании ДС от 16.07.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-39054431-9456-7575ef80dd20

Страница 38 из 89

Financial
Consulting
Group



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

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовый доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника. Значения потенциального валового дохода в прогнозных периодах представлены в таблице ниже

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

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

Страховые платежи

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

Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его остаточная стоимость. Согласно Закону Тверской области от 27 ноября 2003 года N 85-ЗО «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)», размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2022 г.
- ▶ Налог на имущество (нежилое здание) составил 952 600 руб. в год (43 300 000,00 руб. * 2,2%)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/rn69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости
- ▶ Земельный налог составил 92 165 руб. в год (6 144 329,40 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	212,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,69%	расчет приведен в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	49 264	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен далее

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

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). Значения вознаграждений в прогнозных периодах представлены в таблице ниже

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 39 из 89

Расчет операционных расходов								
	Годовое значение	07.10.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период	
Налог на имущество	952 600	221 838	952 600	952 600	952 600	952 600	952 600	
Земельный налог	92 165	21 463	92 165	92 165	92 165	92 165	92 165	
Резерв на замещение	49 264	11 472	54 042	58 149	61 289	64 109	66 673	
Страхование	35 000	8 151	38 395	41 313	43 544	45 547	47 369	
Вознаграждение управляющей компании	52 193	10 418	54 169	57 543	60 420	63 199	65 727	
Итого, руб. округленно без НДС	1 181 200	273 300	1 191 400	1 201 800	1 210 000	1 217 600	1 224 500	

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом								
Параметр	Годовое значение	07.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %				9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,0%
Рост арендной ставки с учетом условий соглашений (прогнозные данные ИПЦ), %					5,0%	5,0%	4,6%	4,0%
Значение арендной ставки до предоставления скидки в 2022 г, руб./год	5 219 306							
Значение арендной ставки с учетом скидки, руб./год	4 473 684		1 103 100	4 313 792				
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС		1 041 817		5 416 892	5 754 285	6 041 999	6 319 931	6 572 728
Потери от недозагрузки, %		-		-	-	-	-	-
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС		1 041 817		5 416 892	5 754 285	6 041 999	6 319 931	6 572 728
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	1 181 200	273 300		1 191 400	1 201 800	1 210 000	1 217 600	1 224 500
Чистый операционный доход, руб., без НДС		768 517		4 225 492	4 552 485	4 831 999	5 102 331	5 348 228
Ставка дисконтирования, %		14,69%		14,69%	14,69%	14,69%	14,69%	14,69%
Ставка капитализации, %								9,28%
Период дисконтирования		0,23		1,23	2,23	3,23	4,23	4,73
Фактор текущей стоимости		0,9686		0,8445	0,7364	0,6420	0,5598	0,5227
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		744 374		3 568 533	3 352 242	3 102 330	2 856 303	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.								13 623 782
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.								57 662 836
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.								30 141 780
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС								43 770 000

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости регионов России». В расчетной модели Исполнителем принималось минимальное значение диапазона ставки капитализации в размере 9,28%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице выше. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет **43 770 000 руб. без НДС**.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00

14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20

Страница 40 из 89

Financial

Consulting

Group



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



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	43 770 000	1,0	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС			43 770 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 767 000,00	44 120 400,00
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	7 003 000,00	7 003 000,00
Итого, руб.	43 770 000,00	51 123 400,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась как среднее значение по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г., стр. 123, табл. 78) и данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Коэффициент доли земельного участка составил 0,16, рассчитанный следующим образом: $(0,13+0,19)/2$
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 октября 2022 г., составила:

43 770 000 (Сорок три миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: **36 767 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: **7 003 000 (Семь миллионов три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.
Общая информация	1
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
Приложения	
1. Декларация качества оценки	44
2. Список используемой литературы	45
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	46
4. Фотографии Объекта оценки	49
5. Документы, предоставленные Заказчиком	54
6. Дополнительные материалы и расчеты	87
7. Дополнительные материалы и расчеты	



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



Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



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



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

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страхованием 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/сч 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/сч 30101810200000000593. БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.щ. 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 имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
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/Возвращенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999/85435

Ил. Кривор О.В. +74957883999/85435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 Страхованием 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/сч 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/сч 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 обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, 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 (иск, претензия), 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 (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Исполнителя, 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 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
 14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20

Страница 46 из 89





Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 47 из 89





Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 48 из 89



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Земельный участок



Земельный участок



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №18 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №19 по плану БТИ



Помещение №21 по плану БТИ



Помещение №23 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465		
Номер кадастрового квартала:	69:10:0251201		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Буршевское, д. Андрейково.		
Площадь, м2:	3012 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	6144329.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	69:10:0251201:513		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для предприятий общественного питания		
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Аравчиева Нина Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 7728142469.		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
 14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
 Страница 54 из 89

Financial
 Consulting
 Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 55 из 89



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

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

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 56 из 89

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 57 из 89



Выписка из ЕГРН на здание

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
 14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
 Страница 58 из 89



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00

14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20

Страница 59 из 89

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на здание

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из ЕГРН на здание

Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
25.10.2021г.		
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 61 из 89

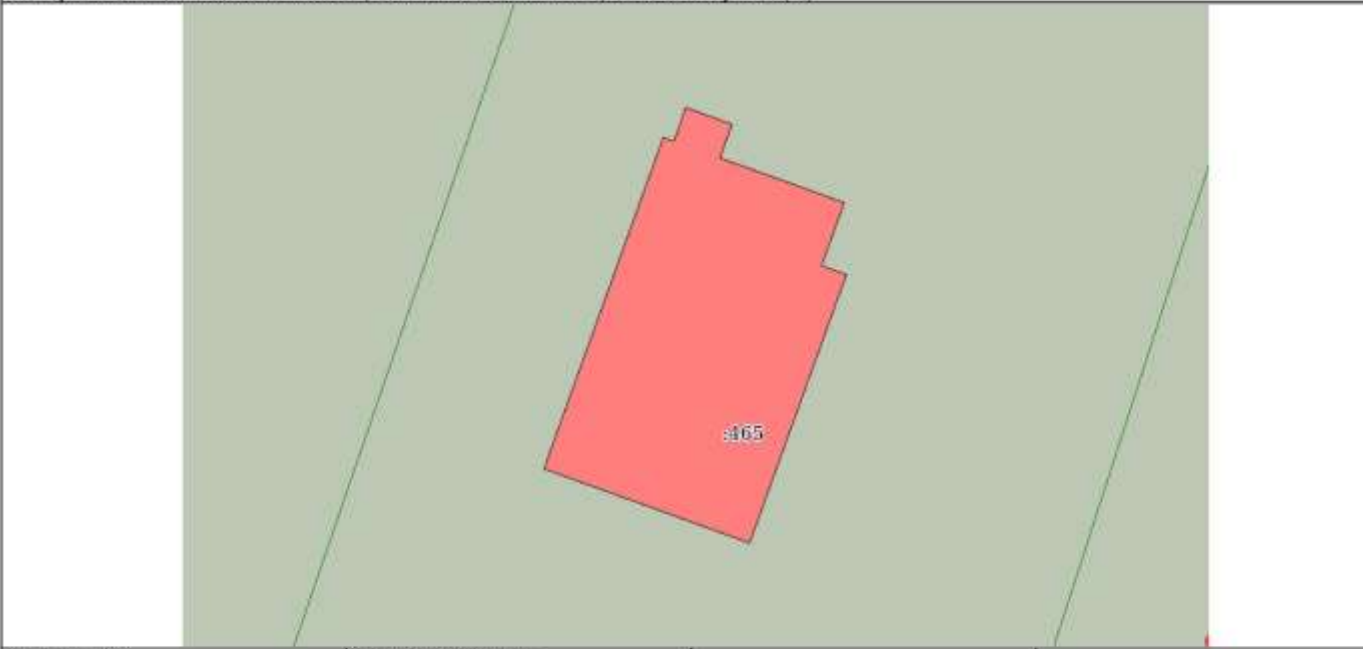
Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 4 Лист 5

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

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

М.П.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 62 из 89



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

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

г. Москва

«01» августа 2014г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 92261, от 23.06.2014г., заключенного с ООО «ЮниКредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г. за номером 69-69-10/028/2014-311.

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

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

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

1

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

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

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

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

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

2.5. Проведенные 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.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

- эскизный проект Помещения;

4

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

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

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

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

6



6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

7

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

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

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

9.3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы ценным письмом с описью вложения или доставлены лично по адресу 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 адреса по адресу, указанному в настоящем Договоре. Каждая Сторона несет риск неполучения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение по соответствующему извещению.

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

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

8



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

9.7. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт здания.

Приложение № 2 – Схема движения транспорта и Прилегающая территория.

Приложение № 3 – Месторасположение и размеры рекламных носителей Арендатора.

Приложение № 4 – Перечень неотделимых улучшений, производимых Арендатором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

Трудовой договор
 Трудовой договор № _____ от _____ г.
 между ООО «Шоколадный Дождь» и ООО «Бургер Рус»
 на должность _____
 Подписи: _____
 М.П. _____
 М.П. _____

Приложение № 1
 к Договору субаренды нежилого помещения
 № БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

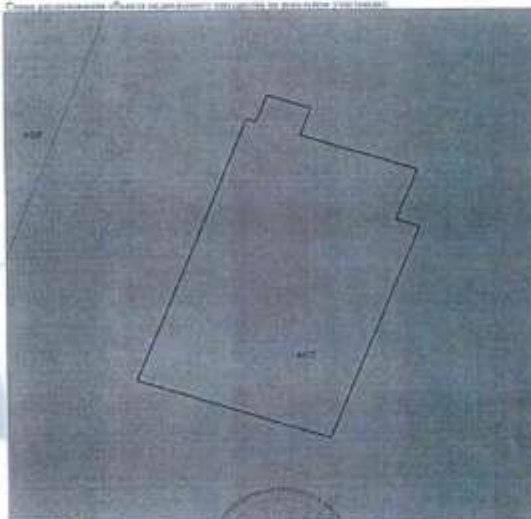
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 (для объектов недвижимости)

Объект недвижимости: _____
 Дата № _____

Уч. номер 2017/1-04/003/01/04/01
 Кадастровый номер: 50/08/01200/011

Схема расположения объекта недвижимости, расположенного на земельном участке



Масштаб 1:100

Информация о кадастровом объекте:
 Кадастровый номер: _____
 М.П. _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 Генеральный директор

 м.п.

АРЕНДАТОР:
 Генеральный директор

 м.п.

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
 14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
 Страница 67 из 89



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

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:
Генеральный директор

м.п.



11

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

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



12

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20
Страница 68 из 89



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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

Тверская область
Калининский район, д. Андрейково

«01» августа 2014г.

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

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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



14





Дополнительные соглашения

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

г. Москва «10» Висса 2020 г.г.г.

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

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

- Стороны пришли к соглашению изменить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«Размер постоянной составляющей Арендной платы с «01» января 2020 года составляет 6 % от turnovers Арендатора и Помещения, но минимальный ее размер должен составлять не менее 387 121 (Триста восемьдесят семь тысяч сто тридцать один) рубль 45 копеек (далее – «Минимальный размер») без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»
- Остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации. При этом в соответствии с п. 2, ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 года.
- Дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
- Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., и все вопросы, связанные с ним, Стороны Договора будут разрешаться во исполнение и в соответствии с нормами и положениями упомянутого Договора.
- Арендатор обязуется зарегистрировать Дополнительное соглашение в органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственная пошлина за государственную регистрацию Дополнительного соглашения оплачивается Арендатором.
- Арендодатель обязан предоставить в 10-ти дневный срок по запросу Арендатора необходимые для регистрации Дополнительного соглашения документы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>От Арендодателя:</p> <p>Представитель управляющей компании</p> <p>И.М. Митюшин</p> 	<p>От Арендатора:</p> <p>Генеральный директор</p> <p>ООО «ТУЖ»</p> <p>Вазовский В.А.</p> 
--	---

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

г. Москва «16» ноября 2020 г.г.г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь», ОГРН (10774062441), ИНН 7719756991, в лице Представителя управляющей компании Митюшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 2 передан полномочий исполнительного органа ООО «Шоколадный Дождь» от 24.08.2018 г., именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЖ», ОГРН: (1077738912000, ИНН) 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Вазовского В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при участии упомянутого и в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору субаренды здания № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Изменить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Размер постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем начиная с 01 января 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 3 (три) % от действующий значения, путем уведомления Арендатора соответствующим уведомлением, при этом уведомление составляется дополнительным соглашением к Договору на требования».
- Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
- Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяется свое действие на отношения Сторон с даты подписания.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется взаимно и за счет Арендатора.
- 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:

<p>Арендодатель</p> <p>ООО «Шоколадный Дождь»</p> <p>Митюшин И.М.</p> 	<p>Арендатор</p> <p>ООО «ТУЖ»</p> <p>Вазовский В.А.</p> 
--	--



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

г. Москва 01 апреля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин



От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «Гуя»

Валовский В.А.



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

г. Москва

16 июля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управленческой компании
И.М. Митюшин



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




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

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

г. Москва «01» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС» (ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690), именуемое далее по тексту – «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перовщикова Артема Владимировича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И. 27.05.2016г., зарегистрированной в реестре за № 7-3/118, с одной стороны, и

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

с согласия Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» (ОГРН: 1107748824413, ИНН: 7718755991), именуемого далее по тексту – «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора ООО «ТД «Славяно-Юж»», являющегося управляющей организацией Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» – Ключев Олега Константиновича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Бойцовой В.Ю. 30.10.2015 г., зарегистрированной в реестре за № 1-3624,

п/м участия Общества с ограниченной ответственностью «Юникредит Лизинг» (ОГРН 1027710027729), именуемого в дальнейшем – «Лизингодатель», в лице Генерального директора Ключев Александра Викторовича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Соглашение (далее по тексту – «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Арендатор передает (переводит), а Новый Арендатор принимает на себя в полном объеме все права и обязанности Арендатора по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014г. (далее – Договор субаренды), заключенному между Арендодателем и Арендатором в отношении нежилого Здания общей площадью 212,8 кв.м., расположенного по адресу Тверская область, Калининский район, Бурнашевское сельское поселение, д. Андреево, кадастровый номер: 69.10.0201201-513 (далее – Помещение).

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

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

2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ

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

2.2. Настоящим Арендатор уведомляет Нового Арендатора, что Помещение принадлежит Арендодателю на праве аренды и пользования на основании Договора лизинга № 9229Л от 23.06.2014г., заключенного с ООО «Юникредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г., за номером 69-69-10/028/2014-311.

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

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

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

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

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

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

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

3.2. Настоящее Соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Арендодателю, один экземпляр Арендатору, один экземпляр Новому Арендатору, регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ней.

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

3.4. Положения пункта 3.3. Соглашения не распространяются на использование информации в соответствии с внутренними организационными процедурами Лизингодателя и на предоставление такой информации АО Юникредит Банк, Юникредит С.п.А (Италия), их соответствующим правопреемникам, аффилированным лицам и иным компаниям, входящим в Группу Юникредит, в также представителям страховой компании, осуществляющей страхование предмета лизинга, аудиторам, ИТ-провайдерам и уполномоченным государственным органам. Стороны подтверждают, что действия Лизингодателя, совершаемых в соответствии с настоящим положением, не являются и не будут являться нарушением Лизингодателем своих обязательств по раскрытию информации в соответствии с Соглашением.

3.5. Стороны подтверждают и подтверждают свое согласие, в соответствии с ч. 3 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.06 г. (далее – закон «О данных»), на совершение Лизингодателем любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными работников, участников/акционеров, бенефициарных владельцев Сторон, а также согласно п. 3 ст. 6 закона «О данных», получают Лизингодателю для целей реализации его прав и обязанностей по Соглашению обработку персональных данных третьих лиц, полученных Сторонами, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление (в т.ч. в АО Юникредит Банк (ОГРН 1027739082106)), доступ, включая трансграничную передачу участникам Группы Юникредит, находящейся в странах Евросоюза), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, при этом Лизингодатель обязан соблюдать конфиденциальность вышеуказанных персональных данных, обеспечивать их безопасность при обработке, осуществлять защиту таких персональных данных в соответствии с требованиями, установленными ст. 19 закона «О данных». Стороны гарантируют наличие у них согласия третьих лиц на передачу их персональных данных Лизингодателю для обработки.

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Адрес регистрации: 107023 г. Москва, Медовый переулок дом 5, стр. 1 ИНН: 7719756991 ОГРН: 110774624413 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Р/счт: 40702810922000025706 К/счт: 30101810500000000976 БИК: 044525976	ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ: ООО «Юникредит Лизинг» Юридический адрес: 126000, г. Москва, ул. Большая Дмитрова, д. 5/8, стр. 2. Почтовый адрес: 119034, г. Москва, Бутковский пер., д. 9. Телефакс: (495) 287-31-50 E-mail: Aleksandr.Savolkin@unicredit.ru ИНН 771046378 Ю/П: 771001001 ОГРН 1027710027729 Р/с № 4070281060001033776 в АО «Юникредит Банк», г. Москва К/с: 30101810300000000645 БИК 044525645	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес регистрации: 119002 г. Москва ул. Арбат, дом 29 ИНН: 7719723690 ОГРН: 1097746274009 Р/с: 40702810000069001274 в ПАО Банк ВТБ г. Москва К/с: 30101810700000000187 БИК 044525187	НОВЫЙ АРЕНДАТОР: ООО «ТУЯ» Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня дом 4 ИНН: 7703641882 ОГРН: 1077758912000 Р/с: 40702810922000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) Кор/счт: 30101810500000000976 БИК 044525976
--	--	--	---

Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00

14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20

Страница 74 из 89

Financial

Consulting

Group



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

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

г. Москва 01 апреля 2021 года

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

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

- Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С **01 апреля 2021 года** размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет **6 %** от оборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее **414 230,65 (четыреста четырнадцать тысяч двести тридцать рублей 65 копеек)**, включая, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.
При переходе Арендателя на упрощенную систему налогообложения, размер Арендной платы не меняется и перечисляется с означенным платежом «НДС не облагается».
- Изложить п. 4.2.5. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на **5 % (пять)** процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения.»
- Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
- Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
- 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.
- Справки о розничном обороте Арендатора Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).
- Стороны признают изменение Постоянной составляющей Арендной платы, установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего законодательного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3, ст. 614 ГК РФ и дальнейшее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.
- Остальные условия Договора не меняются и сохраняют свою силу.
- 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 признают, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: От Арендатора:

Представитель управляющей компании Генеральный директор
И.М. Митюшин ООО «Гуя»
и.п. **Валовский В.А.**
М.П.










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

Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.
г. Москва 16 июля 2021 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТУИ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 770364882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валюцкий Вадим Александрович, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., зарегистрирован 23.03.2015 г. за № 69-69/010-69/110/008/2015-171/3, (далее – «Договор») в следующем:

1. Принимая во внимание заключение Арендодателем 28 мая 2021 года соглашения о досрочном исполнении договора аренды на Договору аренды № 9226 Л от 27.06.2014 года (зарегистрирован 04.07.2014 г., за № 69-69-10/028/2014-311) и государственную регистрацию на основании Соглашения о выкупе Имушеств № 9226Л-ДК1 (данные) от 28.05.2021 года, права собственности Арендодателя на нежилое здание, общей площадью 212,8 кв.м., кадастровый номер 69:10:0251201:513, расположенное по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, п. Апарейкино (далее по тексту – «Помещение»). Стороны пришли к соглашению:

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

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




От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ТУИ»
Валюцкий В.А.
и.п.





Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

на здании
(здесь обобщенно)

Ресторан быстрого обслуживания "BURGER KING"
(здесь обобщенно)

расположенная по адресу:

Тверская обл., Калининский р-н, Бурлаевское с/пос., д. Андрейково
(местоположение объекта)

Кадастровый номер: 69-10-0251201-513

Составлено по состоянию на "12" август 2019 г.

Кадастровый инженер
Луковнико А.Н. телефон 8-961-018-43-34

Экспликация площади нежилого помещения

Этаж	Номер по плану	Наименование частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. Площадь					Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельные перегородки	Примечание
				Полностью	не все		Львовый, басовый, керам. плит.	и др.			
					Отопитель	Использованная (подсобная)					
1	2	4	3	6	7	8	9	10	11		
1	1	Лестнич.	4,4			4,4					
	2	Общественный зал	34,7			34,7					
	3	Коридор	7,1			7,1					
	4	Санузел мужской	4,1			4,1					
	3	Санузел женский	4,9			4,9					
	6	Санузел женский	5,4			5,4					
	7	Мужская	1,9		1,9						
	8	Лестнич.	1,9			1,9					
	9	Зона отдыха	20			20,0					
	10	Комната хранения мебели	4,3			4,3					
	11	Духовочный зал	59,1			59,1					
	12	Кухонная комната	1,9			1,9					
	13	Кухонная	9,1			9,1					
	14	Холодильная камера	5,1			5,1					
	15	Музыкальная камера	9,2			9,2					
	16	Склад сырья производства	6,2			6,2					
	17	Технологический коридор	11			11,0					
	18	Загрузочная	8			8,0					
	19	Гардероб для персонала	2,8			2,8					
	20	Душная	1,9			1,9					
	21	Санузел персонала	1,3			1,3					
	22	Зона приема пищи персонала	3			3,0					
	23	Офис	3,5			3,5					
	24	Эксплуатационная	2,8			2,8					
		Итого:	212,8			168,9	44,9				

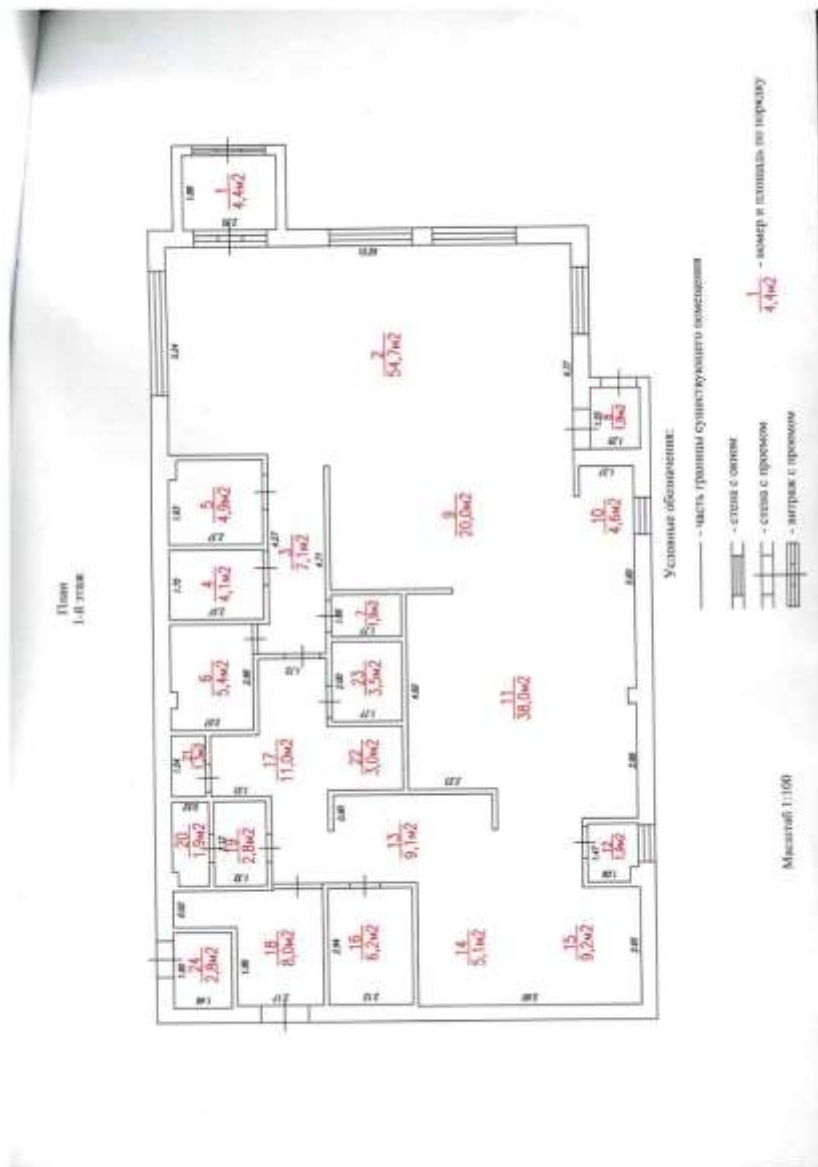
Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковнико А.Н.







ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

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

Уведомление об индексации

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

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

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



И.Н. Антипов

ВХ от 23.05.2022

Дополнительное соглашение
к Договору аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года

г. Москва

«19» мая 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», имеющие лицензии Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00073 от «22» октября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами, именуемые в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антимова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 18В/21 от 08.12.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

также давшее согласие в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению на период с 01 мая 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) изменить первый абзац подпункта 4.2.2, пункта 4.2, статьи 4.2 Договора в следующей редакции: «4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 6% от оборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 310 673 (Триста десять тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».
- С 01 июня 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от оборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 29 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.
- Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно) и, 4.2.5 Договора к стипуляции Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5 Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
- Подоба 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, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.
- Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение нестает в силу с даты его подписания Сторонами, 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 «01» мая 2022 г.

Арендодатель:  М.П. Антимова И.И. /

Арендатор:  М.П. Валовский В.А. /



03 ноября 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»

№ 422-111489/21

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество
«ИНГОССТРАХ»
115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2
ИНН 7705042179

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с 00:00 часов 03 ноября 2021 г. по 24:00 часов 02 ноября 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), ознакомился с ними и обязуется их выполнять.
«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.;
«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий» (п.п. 3.4.2. Общие условия);
«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин».
На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 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 (конструкция и сооружения фундамента; каменные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, исправные и исправляемые части дренажных систем; тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов);

1.1. здание, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., Калининский р-н, Бурдасовское с/п, д.п. Андреевское, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0261201:513
на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **16 209 750,00**

Страхование имущества осуществляется по заявлению Страхователя страхового агента, определенная на основании отчета об оценке стоимости имущества № 2021/008-1 от 08.10.2021 г., оценочного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения и/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» в Общих условиях;
3. Злоумышленных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.4.7. Общие условия;

Под злоумышленным действием третьих лиц в рамках настоящего Полиса понимается умышленное действие, направленное на уничтожение/повреждение застрахованного имущества, которое может быть квалифицировано в соответствии с Уголовным Кодексом РФ как:

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 157 УК РФ);
- 3.2. кража (Ст. 213 УК РФ);
- 3.3. вандализм (Ст. 214 УК РФ);

Справедливым не признаются и не возмещаются убытки, возникшие вследствие действий, квалифицируемых соответственно в рамках иного, чем указано выше, либо совершённых Страхователем или работниками у него лицами.

4. Боя стекла - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» в Общих условиях.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей **35 000,00**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 ноября 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 (расторгнуть) Полис в одностороннем порядке, направить 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.

Полис № 422-111489/21
Страхователь: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
т.к. (495) 255-73-81, факс: (495) 255-75-28

Премия: ООО «Группа Финансового Консультирования»
«Группа Финансового Консультирования»
Организационный



Полис № 422-111489/21
Страхователь: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
т.к. (495) 255-73-81, факс: (495) 255-75-28

Премия: ООО «Группа Финансового Консультирования»
«Группа Финансового Консультирования»
Организационный



Передан через Диадок 10.10.2022 11:52 GMT+03:00
14763659-3905-4431-9456-7575ef80dd20

Страница 80 из 89

Financial
Consulting
Group



При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или ее первого взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возмещение до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (первого взноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его письменном уведомлении (счете), подтверждаем датой досрочной оплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой второго или последующего взноса 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 отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по Полису страхования.

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-заявлении. Сведения, сообщенные Страхователем в указанных документах, признаются 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 производятся 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 формирования 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 №1921 от 01.01.2021 г.

СТРАХОВЩИК
 СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ **Е.А. Раздольи** /
 М.П.
 Начальник отдела
 страхования предприятий сферы торговли и услуг
 Доверенность №7869676-4/20 от 24.11.2020 г.

Полис № 422-1149961
 Страхователь несет риск от убытков в случае СПАО «ИНГОССТРАХ»
 Тел. (495) 7557331 факс (495) 7557328

Принимается ООО «АБ» «СКОП» 1538
 «Специализированный финансовый институт»
 Огнстрах №10



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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

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

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

390

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

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

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

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

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

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

123



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizh...

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

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликована 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повысится с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)
- В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости, участок, как поперечность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вена и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «спадает судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход при продаже отдельных зданий, строений, сооружений должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно вывить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmk.ru/>, <http://zidanie.info>, <http://www.rrealest.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной

Панель по сайту Искать

Вход для пользователей
Здравствуйте, Ольга
Выйти

Срок подписки Мои компании Мой профиль



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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

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

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



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческие здания и помещений (обновлено 12.07.2022 г.)

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.

Осуществлены 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, непрестижная 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 Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+), в отдаленном или очень удаленном от центрах, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в непосредственной близости от центра, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,20

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- 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)

Помощь по сайту

Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Срок подписки

Моя компания

Мой профиль



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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческие здания и помещений (глубина вычета 12.07.2022 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Средняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение во РФ, мес.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	14	16
2	Складские здания и помещения отопляемые	2	14	7	6	8	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	14	8	7	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	18	9	8	10	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	20	15	13	16	18
8	Нефтебазы	15	31	24	20	26	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельном участке сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	13

Помощь по сайту | **Искать**

Вход для пользователей
 Здравствуйте, Ольга
Выйти

Срок подписки | **Мои компании** | **Мой профиль**



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-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение доходности за последний месяц рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, средняя доходность по ним составила 8,37%

► 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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.), сроки ликвидности для объектов торгового назначения объектов в г. Москве и городах Московской области составляют 6 мес. В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 4 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,19%

► 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 1,13%

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		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источник: Анализ Исполнителя

► 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 приведен далее



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 15,03%

Расчет ставки дисконтирования



Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,37%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,19%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,69%

Источники: Анализ Исполнителя





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	10.10.2022 11:52 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	10.10.2022 12:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа