

22 декабря 2022 г.

Отчет об оценке №20221222-1

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

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





Конфиденциально

22 декабря 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 18 ноября 2020 года и задания на оценку №10 от 06 декабря 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 декабря 2022 г.

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

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	63 177 000,00	75 824 400,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	323 000,00	323 000,00
Итого, руб.	63 500 000,00	76 147 400,00

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 часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	



Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ 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, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 22.12.2022– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 22 декабря 2022 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения

- ▶ 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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ 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
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- 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»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
- ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
- IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 07.12.2022 г., дата оценки 22.12.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, предоставлены Заказчиком в электронном виде

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд») («Заказчик», «Компания»):
 - Юридический и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

- ▶ 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 №10 от 06 декабря 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 №20221222-1 от 22 декабря 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102 – 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
Дата оценки	▶ 22 декабря 2022 г.
Дата осмотра	▶ 07 декабря 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	▶ 63 500 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 63 500 000 (Шестьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: 63 177 000 (Шестьдесят три миллиона сто семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: 323 000 (триста двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

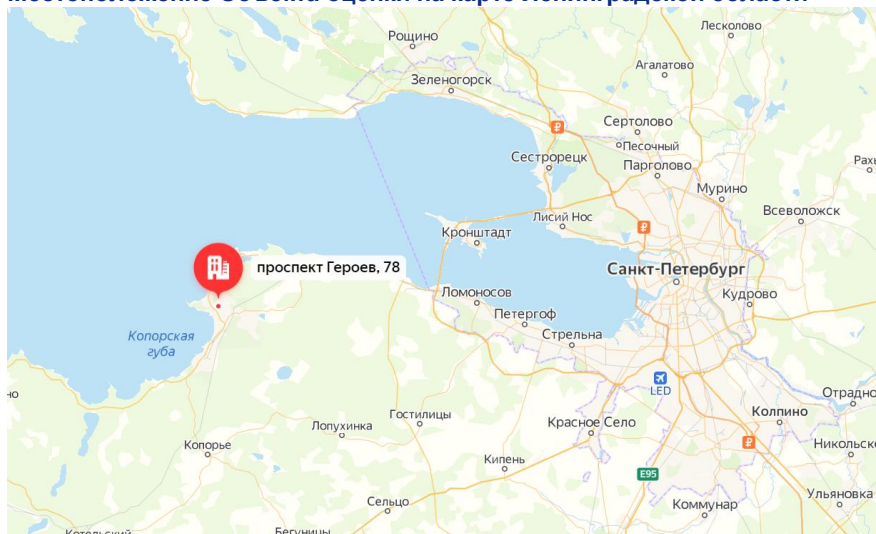


	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



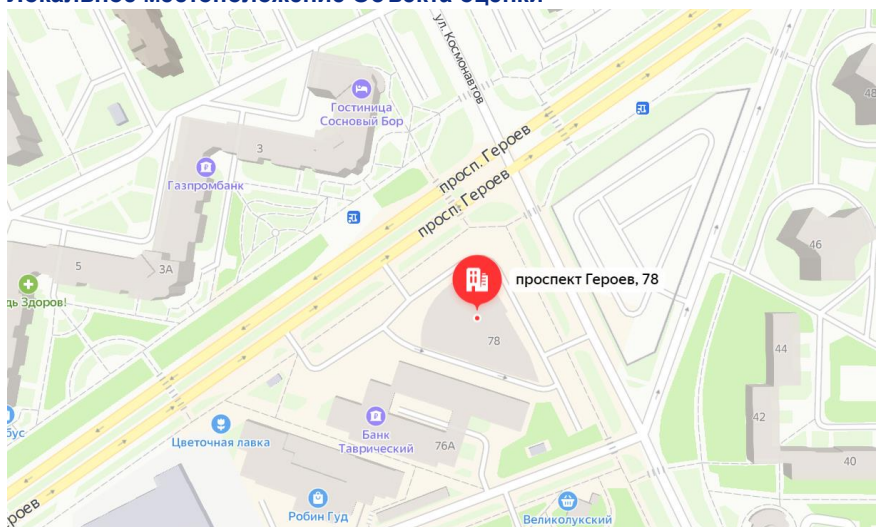
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

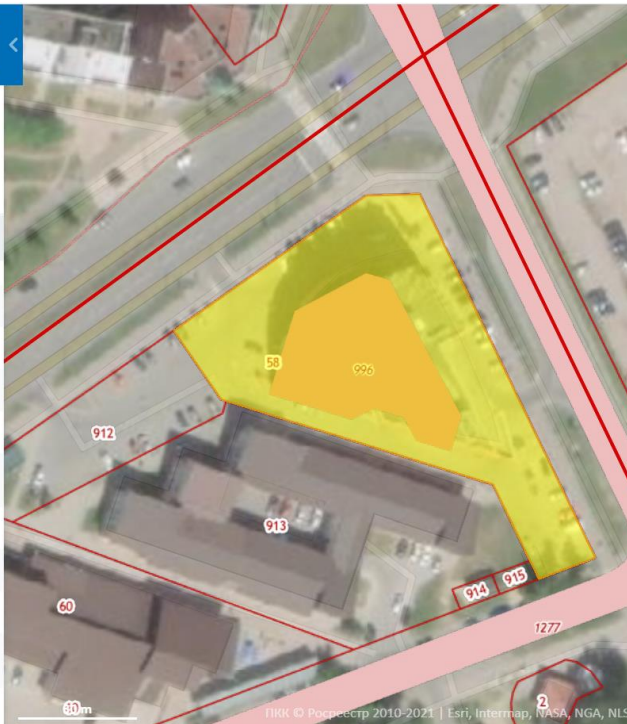


Земельный участок с кадастровым номером 47:15:0101001:58

Участки 47:15:0101001:58

Земельный участок 47:15:0101001:58
 Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
 торговый комплекс
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 250 532,2 руб.
Дата определения КС:	-
Дата внесения сведений о КС:	17.11.2014
Дата утверждения КС:	22.01.2008
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	4 260 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	торговый комплекс



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 29.07.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-080915/22 от 02.08.2022 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 04 апреля 2019 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 26 февраля 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 ноября 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к договору аренды нежилого помещения №б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 07.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 20.04.2022 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое помещение №102 по состоянию на 21.08.2019 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
 - 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Ленинградской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого помещения торгового назначения



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
▶ Краткая характеристика региона	26
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	30
▶ 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	32
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,2%	10,1%	7,5%	6,0%	5,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	20,0%	13,0%	10,4%	9,8%	8,0%
Рост номинальной заработной платы	10,8%	9,9%	2,7%	7,3%	6,5%	6,5%

Источник: EIU

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

Общая информация

- Согласно последним данным МЭР, в октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 кв. снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 кв.). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом рост в промышленности составил +5,3% м/м относительно сентября после +0,5% м/м ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года
- Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце
- Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства прочих транспортных средств и оборудования (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падение в -14,8% г/г в сентябре
- В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее)
- В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее)

- В добывающей промышленности наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м)
- Российская экономика в целом показала высокую адаптивность к внешнеторговым и финансовым ограничениям. Существенная доля компаний нашла возможности изменить географию поставок своей продукции, привлечь новых поставщиков, решить логистические проблемы. Частичная мобилизация в условиях низкой безработицы создает новые вызовы для производственных процессов и поддержания объемов выпуска, особенно в сегменте МСП, и негативно сказывается на потребительской и предпринимательской уверенности
- В октябре прирост потребительских цен составил 0,18%. С поправкой на сезонность цены выросли на 0,13% – меньше, чем в сентябре. Цены на ряд продовольственных и непродовольственных товаров снизились, месячные показатели устойчивой ценовой динамики уменьшились. Ослабление инфляционного давления обусловлено временным охлаждением потребительской активности в условиях частичной мобилизации и расширением предложения продовольствия. Положительный прирост цен сформирован волатильными компонентами. По прогнозу Банка России инфляция в 2022 г. составит 12,0 - 13,0%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики она снизится до 5,0 - 7,0% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году
- Доходности российских рублевых облигаций в конце 2 кв. существенно повысились из-за возросшей неопределенности и рисков, в том числе бюджетных, а также ожидания окончания цикла снижения ключевой ставки
- После значительного снижения во 2 кв. потребительский спрос в 3 кв. восстанавливался вслед за доходами населения и смягчением денежно-кредитных условий
- Одновременно изменялась структура потребления. Самую устойчивую динамику в 2022 г. демонстрирует сегмент услуг. Наиболее сильное отставание от докризисных уровней сохраняется в секторе непродовольственных товаров, причем в тех его группах, где наблюдался массовый уход поставщиков и ретейлеров из недружественных стран и имеет место нехватка товаров привычных брендов
- В таких условиях инфляционное давление в сегменте непродовольственных товаров может повыситься даже при сохранении пониженных объемов расходов на них. Одновременно с этим проинфляционное влияние будет оказывать и переключение спроса на другие сегменты, прежде всего услуги. Таким образом, изменение структуры спроса даже при стабильном уровне доходов может создавать дополнительное инфляционное давление

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00

c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 23 из 121

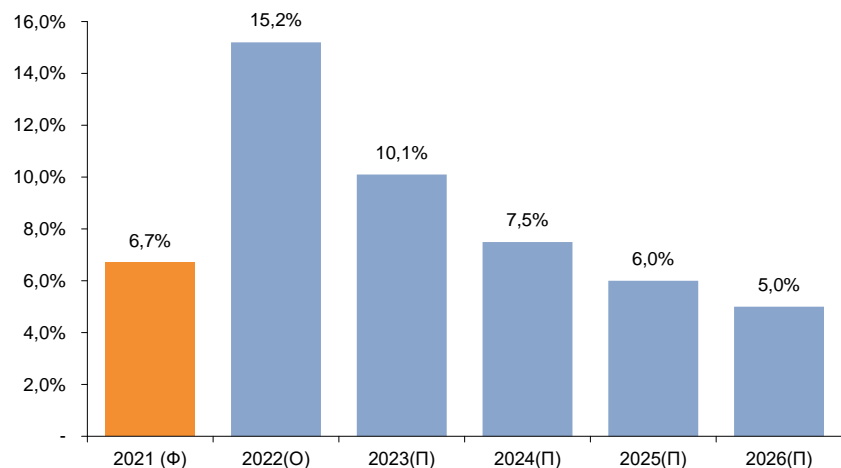
Financial

Consulting

Group



Индекс потребительских цен*



Источник: EIU

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

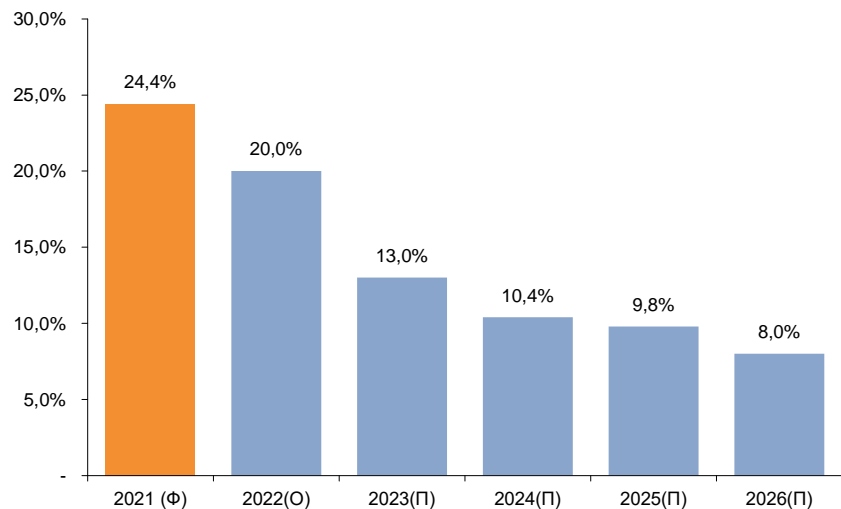
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в октябре понизилась до 8,41 с 8,68% в сентябре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также понизилась, составив 9,63% в октябре после 9,89% в сентябре. Оценки модифицированных показателей базовой инфляции вернулись к уровню близкому к нулю после роста в предыдущем месяце. Снижение показателей в значительной степени связано с рядом временных дезинфляционных факторов, влияние которых проявилось в ценовой динамике большого числа потребительских товаров в октябре. Снижение оценок трендовой инфляции происходит медленнее по сравнению с показателем общего уровня цен. Это указывает на сохранение повышенного инфляционного давления среди устойчивых компонент потребительской корзины. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к цели на среднесрочном горизонте
- ▶ На неделе с 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,04% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%). На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,2%, в 2023 г. – 10,1%, далее к 2026 г. снизится до 5,0%, что в дальнейшем сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%

Платежный баланс

- ▶ Согласно последним данным ЦБ РФ, в 3 кв. 2022 г. профицит счета текущих операций оставался высоким (52 млрд долл. США). В то же время его превышение над уровнем аналогичного периода прошлого года уменьшилось до 16 млрд долл. США
- ▶ Прирост стоимостного объема экспорта товаров и услуг замедлился до 5% г/г (2 кв. 2022 г.: +27% г/г). Это произошло из-за снижения годовых темпов роста мировых цен на многие сырьевые товары. Кроме того, сократился физический объем экспорта энергоносителей, в основном из-за приостановки прокачки газа по трубопроводу «Северный поток – 1» и усиления эффекта от ограничений, введенных недружественными странами в отношении поставок отечественных товаров на мировой рынок
- ▶ В динамике импорта зафиксированы восстановительные тенденции. Темп сокращения стоимостного объема импорта товаров и услуг уменьшился до 14% г/г (2 кв. 2022 г.: -23% г/г) в условиях переориентации на альтернативных поставщиков, активизации параллельного импорта и укрепления рубля
- ▶ Чистое кредитование остального мира сформировано в основном за счет наращивания иностранных активов, в том числе в форме предоставления и использования и иностранных займов и зарубежных партнерам

Индекс цен производителей*



Источник: EIU

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

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546cc7-343e-4506-ac18-d06600369001

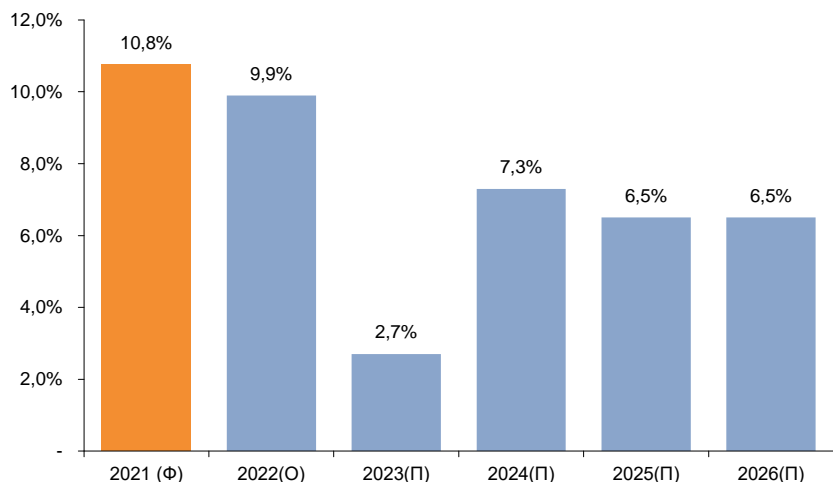
Страница 24 из 121

Financial
Consulting
Group



Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

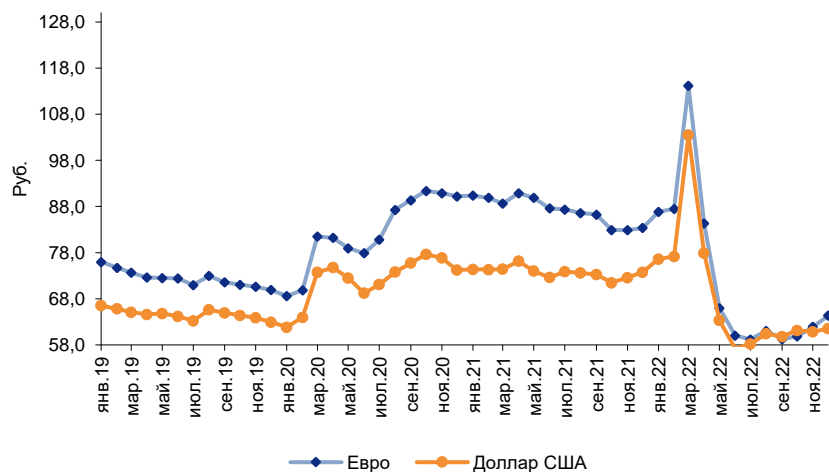
Рост среднемесячной номинальной заработной платы



Источник: EIU

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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно последним данным МЭР, ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее
- ▶ Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции
- ▶ Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 кв. 2022 г. снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 кв. 2021 г. в связи с единовременными выплатами семьям с детьми

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в ноябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,4% по номинальному курсу, в то время как в октябре усиление доллара составило 2,2% относительно сентября. Средний номинальный курс доллара в ноябре равнялся 60,85 руб. (против 61,12 руб. в октябре), средний курс с начала года — 68,13 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в ноябре укрепился на 3,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 61,93 руб. (против 59,85 руб. в сентябре). Средний курс января — ноября 2022 г. — 72,04 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее 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 рубль значительно укрепился в течение года

Согласно оценкам Банка России, снижение ВВП в 2022 г. будет меньше, чем предполагалось в середине года, благодаря более быстрой адаптации экономики к внешним ограничениям. Текущие темпы роста потребительских цен остаются пониженными, годовая инфляция замедляется и экономика продолжает адаптироваться к происходящим изменениям. При этом возникают новые факторы, которые в среднесрочной перспективе можно отнести к проинфляционным

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00

c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 25 из 121

Financial

Consulting

Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения г.о. Сосновый Бор в Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

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



Транспорт

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

Краткая характеристика г. Сосновый Бор

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
 - 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение торгового назначения

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

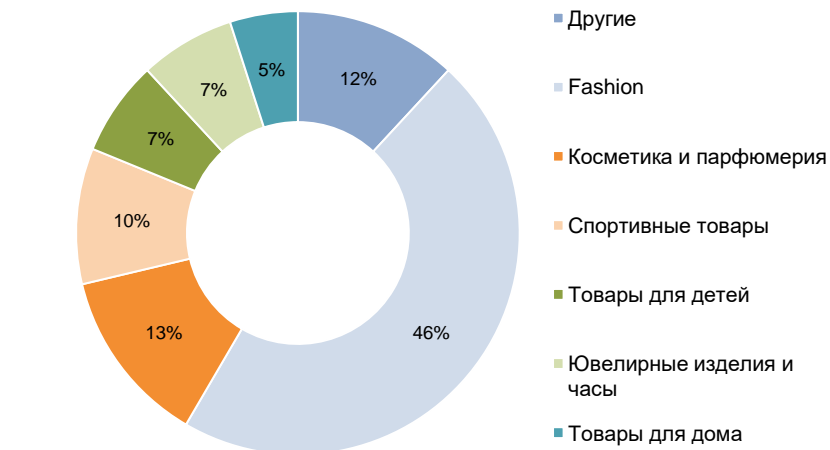


Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга

	3 кв. 2020	3 кв. 2021	3 кв. 2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 093	3 219	3 255
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	122	125	128
Уровень вакантности, %	3,40%	5,20%	7,00%

Источник: Nikoliers

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



Источник: Nikoliers

Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга

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

Источник: JLL

Анализ рынка торговой недвижимости России и Ленинградской области

Общая ситуация

- Согласно данным Nikoliers, происходящие в России геополитические и экономические изменения создают ситуацию высокой неопределенности для сегмента торговой недвижимости. На сегодняшний день следующие факторы можно назвать определяющими для рынка: переход населения на сберегательную модель потребления, ситуация с ключевыми иностранными брендами, построение новых логистических путей, а также адаптация локальных игроков к меняющимся условиям
- За прошедшие 3 кв. 2022 г. в составе ТЦ Санкт-Петербурга появилось на 38% меньше новых магазинов, чем годом ранее. В числе ярких открытий прошедшего квартала можно назвать магазины сегмента «одежда и обувь»: Albione («Невский Центр»), Loria («Галерея»), 5КармаНов («Сити Молл»). Активность проявили и представители сегмента товаров для детей: «Лукоморье», Karika («Охта Молл»), Loloclo, Button Blue («Галерея»)
- По оценкам, к концу 3 кв. 2022 г. средний уровень вакантных площадей в ТЦ Санкт-Петербурга составил 7,0%, повысившись на 1,6 п.п. по сравнению с декабрем 2021 г. Похожая динамика наблюдалась и в наиболее качественных проектах города, где за тот же период вакантность увеличилась на 1,8 п.п., до 4,4%
- По состоянию на конец сентября большая часть ритейлеров, бравших с февраля паузу в операционной деятельности, за прошедший квартал определилась с дальнейшими планами работы в России, которые можно поделить на три группы: продажа или передача российского подразделения (LPP, Starbucks, McDonalds), окончательный уход с рынка (Nike, Victoria's Secret, H&M), временное возобновление работы для распродажи товарных запасов (магазины группы H&M). В этой связи за последние пару месяцев одна часть магазинов зарубежных ритейлеров была освобождена, а другая – открыта под новыми брендами. К примеру, Sinsay сменил название на СИИ, Reserved – на Re, L'Occitane возобновил работу под названием «Л'Окситан», Starbucks превратились в Stars Coffee, а Samsonite после смены собственников была переименована в «ЧемоданPRO»
- По итогам прошедшего квартала доля магазинов, чьи двери остаются временно закрытыми в петербургских ТЦ, варьируется от 3 до 30% в зависимости от GLA комплекса. При этом в большинстве суперрегиональных проектов эта доля не превышает 16%. Стоит отметить, что с конца марта показатель снизился – тогда максимальный процент приостановивших работу магазинов достигал 35%
- На фоне ухода с рынка западных брендов, российские ритейлеры получили новые возможности для экспансии и расширения аудитории. Для занятия новых ниш одни компании планируют открывать магазины в концептуально новом формате. К примеру, об увеличении форматов своих магазинов объявила Melon Fashion Group: средняя площадь магазинов beftee вырастет до 2 500 кв. м, Zarina – до 600–800 кв. м, Love Republic — до 500–700 кв. м, Sela — до 700–900 кв. м. Также ритейлеры работают над запуском брендов в новых для себя сегментах: так, ритейлер Lime анонсировал начало выпуска мужской и детской одежды и выход в сегмент товаров для дома с запуском бренда Lime Home

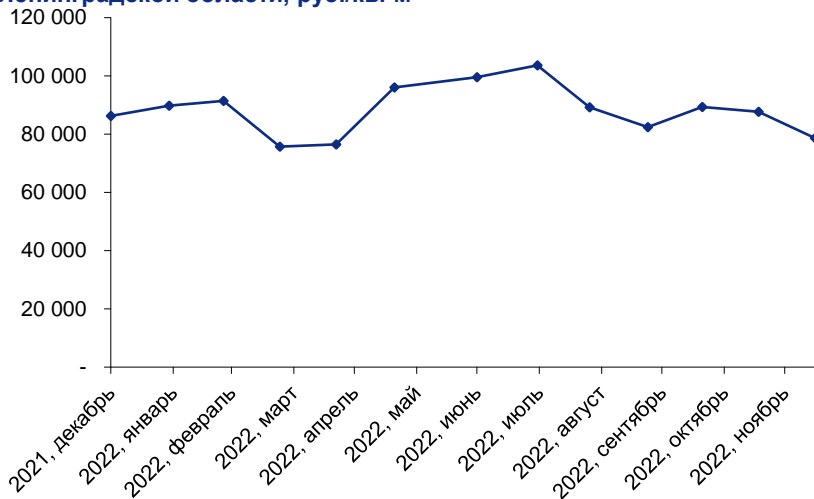
Передач через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 30 из 121

Financial
Consulting
Group

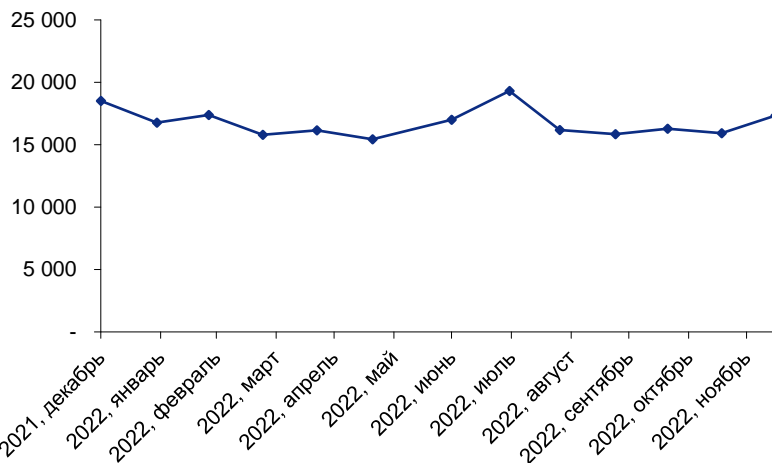


Динамика цен продажи торговой недвижимости в Ленинградской области, руб./кв. м



Источник: Restate

Динамика цен аренды торговой недвижимости в Ленинградской области, руб./кв. м/год



Источник: Restate

Анализ рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербург

- ▶ В условиях продолжающейся неопределенности и снижения располагаемых доходов населения, в ближайшие несколько месяцев потребители будут придерживаться сберегательной модели поведения, в связи с чем покупки будут носить более рациональный характер, а цена станет определяющим фактором при выборе товара
- ▶ В связи с трендом роста вакантности можно ожидать увеличения числа арендаторов нетрадиционных для торговых центров форматов: коворкингов, учебных центров, спортивных секций и т.д., как это происходило в периоды предыдущих кризисов



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 22Б, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Пулковское (37 км до МКАД)	2 245	130 000 000	57 901	https://www.cian.ru/sale/commercial/281000258
Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 22, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Пулковское (37 км до МКАД)	3 370	190 000 000	56 380	https://www.cian.ru/sale/commercial/281000259
Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, ш. Нарва (7 км до МКАД), ш. Пулковское (22 км до МКАД)	200	6 900 000	34 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/274161846
Гатчинский район, Гатчина, ш. Нарва (25 км до МКАД), ш. Киевское (35 км до МКАД)	200	8 000 000	40 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/267418591
Гатчинский район, Гатчина, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Пулковское (34 км до МКАД)	200	11 000 000	55 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/266141433
Волосовский район, д. Бегуницы, ш. Нарва (59 км до МКАД), ш. Киевское (75 км до МКАД)	390	15 000 000	38 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/267420105
Ломоносовский район, Ропшинское с/пос, ДНП Луч тер., ш. Нарва (24 км до МКАД), ш. Киевское (39 км до МКАД)	200	20 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/274161718
Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, д. Химози, ш. Нарва (34 км до МКАД), ш. Пулковское (42 км до МКАД)	395	20 000 000	50 633	https://www.cian.ru/sale/commercial/262716151
Гатчинский район, Тайцы городской поселок, Ключевой массив, ш. Нарва (18 км до МКАД), ш. Киевское (33 км до МКАД)	480	22 000 000	45 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/267422411
Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., пос. Тосно-2, ш. Московское, М-10 (39 км до МКАД), ш. Пулковское (44 км до МКАД)	220	23 150 000	105 227	https://www.cian.ru/sale/commercial/267417683
Санкт-Петербург, Красное Село, ш. Нарва (10 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	900	34 000 000	37 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/280076770
Гатчинский район, Веревское с/пос, д. Дони, ш. Киевское (35 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	750	41 496 000	55 328	https://www.cian.ru/sale/commercial/267418732
Гатчинский район, Новосветское с/пос, пос. Пригородный, ш. Нарва (32 км до МКАД), ш. Киевское (41 км до МКАД)	3 330	67 500 000	20 270	https://www.cian.ru/sale/commercial/267417891
Сосновый Бор, улица Мира, 1, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (39 км до МКАД)	2 900	197 000 000	67 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/272189576
Гатчинский район, Елизаветинское с/пос, д. Вероланцы, ш. Нарва (53 км до МКАД), ш. Киевское (64 км до МКАД)	38 400	1 600 000 000	41 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/267419229
Ломоносовский район, Лебяженское городское поселение, Лебяжье городской поселок, ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (14 км до МКАД)	422	35 000 000	82 938	https://www.cian.ru/sale/commercial/277368751
Гатчинский район, Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16, ш. Нарва (16 км до МКАД), ш. Пулковское (32 км до МКАД)	541	36 000 000	66 543	https://www.cian.ru/sale/commercial/273119106
Волосовский район, Калитинское с/пос, пос. Кикерино, шоссе Гатчинское, 16, ш. Нарва (59 км до МКАД), ш. Пулковское (74 км до МКАД)	478	52 000 000	108 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/280643650
Минимальное значение			20 270	
Максимальное значение			108 787	
Среднее значение			59 177	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 32 из 121



Financial
Consulting
Group

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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Юных пионеров, 38, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	306	306 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276590409
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Массальского, 3, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Пулковское (24 км до МКАД)	711	782 100	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/270823641
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Пионерская улица, 2, ш. Московское, М-10 (25 км до МКАД), ш. Пулковское (26 км до МКАД)	323	161 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280603708
Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Новый Свет, 30А, ш. Нарва (33 км до МКАД), ш. Пулковское (38 км до МКАД)	219	180 000	9 863	https://www.cian.ru/rent/commercial/276905717
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября, 52б, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Пулковское (35 км до МКАД)	265	225 250	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/275181355
Ленинградская область, Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., 10, ш. Московское, М-10 (43 км до МКАД), ш. Пулковское (49 км до МКАД)	261	300 000	13 793	https://www.cian.ru/rent/commercial/279564996
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Юных пионеров, 38, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	306	306 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277175264
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, Новое Вяхтелево кп, улица Вишневая, 2, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	748	748 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280065597
Ленинградская область, Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., улица Боярова, 6, ш. Московское, М-10 (42 км до МКАД), ш. Пулковское (47 км до МКАД)	960	749 760	9 372	https://www.cian.ru/rent/commercial/276686139
Ленинградская область, Ломоносовский район, Лопухинское с/пос, д. Лопухинка, улица Мира, ш. Нарва (51 км до МКАД)	1 100	950 000	10 364	https://www.cian.ru/rent/commercial/274211440
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, д. Репполово, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	288	172 800	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/278232700
Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Лицейский пер., 1/4	320	1 500 000	56 250	https://spb.cian.ru/rent/commercial/271981584/
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Массальского, 3, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Пулковское (24 км до МКАД)	260	312 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/281149142
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, Новое Вяхтелево кп, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	528	316 800	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/278360563
Ленинградская область, Гатчинский район, Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16, ш. Нарва (16 км до МКАД), ш. Пулковское (32 км до МКАД)	541	390 000	8 651	https://www.cian.ru/rent/commercial/274257554
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября, 52б, ш. Нарва (26 км до МКАД), ш. Киевское (35 км до МКАД)	568	490 000	10 352	https://www.cian.ru/rent/commercial/279993729

Минимальное значение

6 000

Максимальное значение

56 250

Среднее значение

13 303

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00

c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 33 из 121

Financial

Consulting

Group



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	35
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	43
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	44
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ 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 V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный 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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки с принуждением к совершению сделки в обязательном порядке с одной из сторон не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

Затратный подход

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



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – 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

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

$У_{экон}$ – 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 ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **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

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

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

Доходный подход

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

Методология определения стоимости прав на земельный участок

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

– **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж объектов-аналогов

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

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

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными

– **Метод выделения.** Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ▶ определение элементов сравнения объектов
- ▶ определение отличий каждого объекта-аналога от объекта оценки
- ▶ расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения

- ▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка
- ▶ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

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

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

- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

– **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков. Метод капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

– **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков объектами капитального строительства, приносящими доход

Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих оценочной стоимости земельного участка

- ▶ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- ▶ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства
- ▶ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени
- ▶ расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов

Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, 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. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации

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

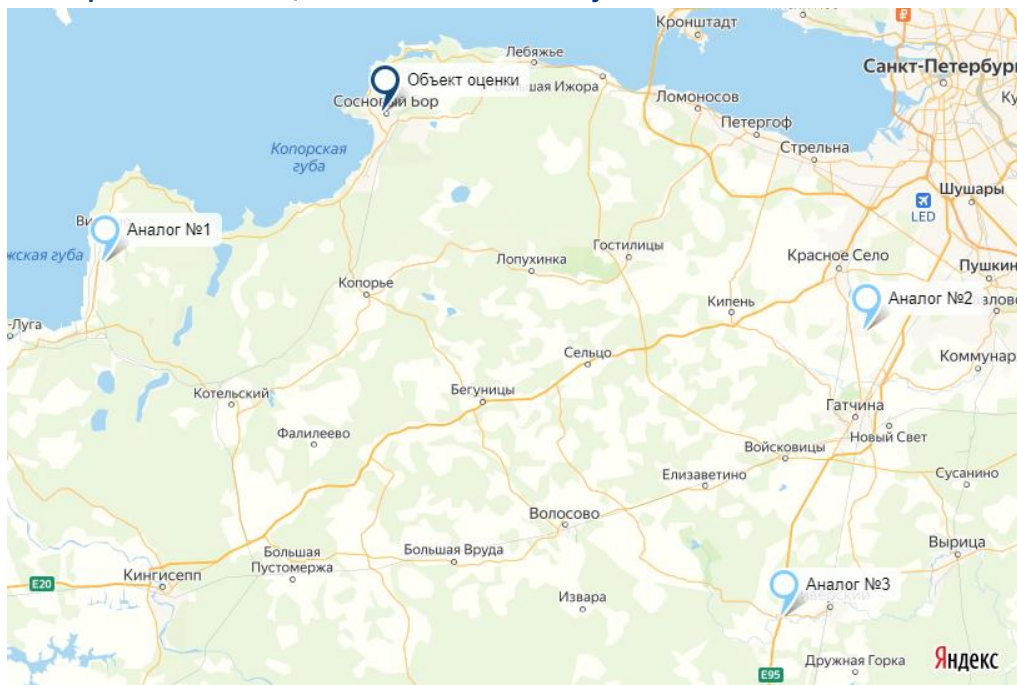
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Дубки

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

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Гатчинский район, Рождественское с/пос, Выра деревня, просп. Большой, 63.

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

323 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Дубки	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский район, Рождественское с/пос, Выра деревня, просп. Большой, 63
Площадь земельного участка, кв. м	4 260,0	36 200,0	1 254,0	12 800,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли промышленности, коммерческое назначение	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, под строительство магазинов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		25 000 000	2 257 000	16 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		691	1 800	1 250
Контакты		+7 (981) 819-22-05	+7 (958) 786-95-97	+7 (911) 096-25-10
Источник*		https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_362_ga_promnaznacheniya_23444836	https://www.avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731	https://spb.cian.ru/sale/commercial/280647464/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		691	1 800	1 250
Качество передаваемых прав	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(14,1%)	(14,1%)	(14,1%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 45 из 121

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Ленинградская область, Гатчинский Кингисеппский р-н, Вистинское р-н, Таицкое городское поселение, сельское поселение, д. Дубки	Ленинградская область, Гатчинский городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский район, Рождественское с/пос, Выра деревня, просп. Большой, 63
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Расположение относительно КАДа, км	44	90	20	59
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		33,0%	(23,0%)	9,0%
Площадь объекта, кв. м	4 260,0	36 200,0	1 254,0	12 800,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		29,3%	(13,6%)	14,1%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли промышленности, коммерческое назначение	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, под строительство магазина
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 020	1 028	1 336
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		76%	51%	37%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,219	0,330	0,450
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		1 165		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		4 962 000		
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок		65/1000		
Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		323 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 14,1%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 263, табл. 103, стр. 276, табл. 112	
Коллективное мнение оценщиков	14,6%
Коллективное мнение банкиров	13,6%
Среднее, %	14,1%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 165, табл. 44). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	44	90	20	59
Диапазон удаленности, км	40 - 50	80 - 90	20 - 30	50 - 60
Коэффициент корректировки		1,33	0,77	1,09
Корректировка, %		33,0%	-23,0%	9,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2», 2022 г., стр. 126, рис. 16). Расчет корректировки производился по формуле $y = 1,21 * x^{-0,12}$ и приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

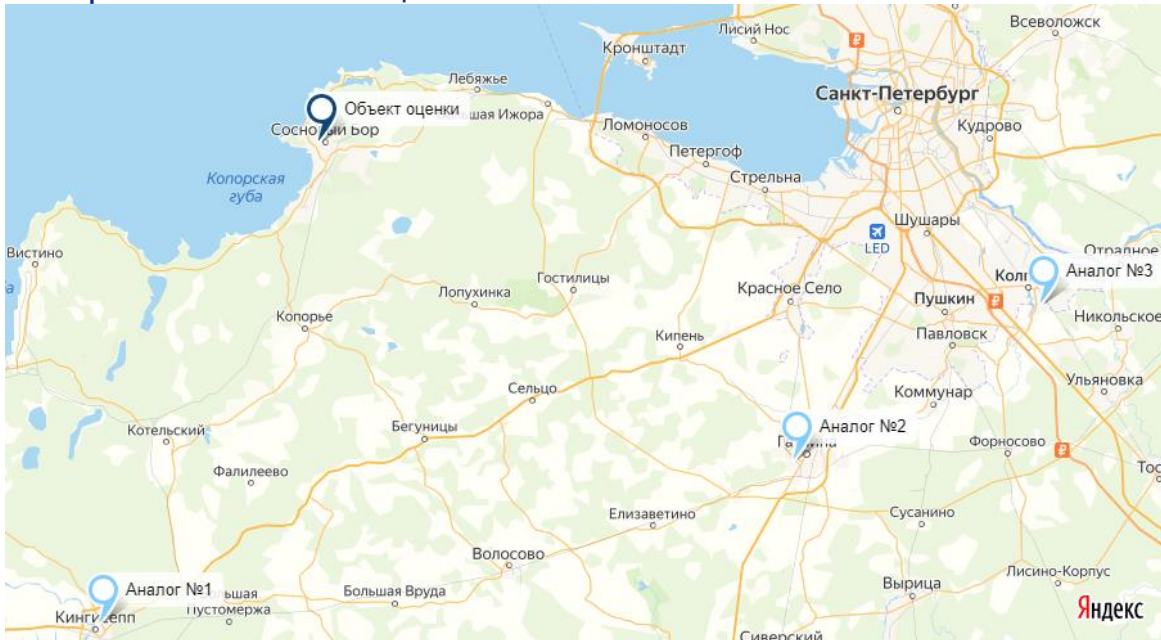
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	4 260,0	36 200,0	1 254,0	12 800,0
Корректирующий коэффициент	0,44	0,34	0,51	0,39
Корректировка, %		29,3%	-13,6%	14,1%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое и предназначены для строительства торговых объектов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Объекты-аналоги представлены к продаже также с коммуникациями по границе, корректировка не применялась



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Академика Александра, 2

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации



Общие предположения по объекту

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

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская область, Кингисепп, Большой буль., 2В/43	Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Академика Александрова, 2	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, Тельмана поселок, ул. Онежская, 5
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
Общая площадь, кв. м	286,8	236,9	70,00	54,0
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес, без НДС		5 117 040	140 000	108 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		21 600	24 000	24 000
Контакты		+7 (967) 991-15-08	+7 (958) 790-46-68	+7 (958) 785-25-30
Источник*		https://spb.cian.ru/rent/commercial/274251880/	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2663960499	https://onrealty.ru/poselok-telmana/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/54511846

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00

c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 49 из 121

Financial

Consulting

Group



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		21 600	24 000	24 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		21 600	24 000	24 000
Дата предложения	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,00%)	(5,00%)	(5,00%)
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская область, Кингисепп, Большой буль., 2В/43	Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Академика Александрова, 2	Ленинградская область, Тосненский район, Тельмановское с/пос, Тельмана поселок, ул. Онежская, 5
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	(11,0%)
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		6,4%	6,4%	6,4%
Площадь объекта, кв. м	286,8	236,9	70,0	54,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,0%)	(8,0%)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	-	70,0	54,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		236,9	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		19,0%	-	-
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		25 977	22 315	19 860
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		25,4%	14,4%	25,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,266	0,469	0,266
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС		22 718		
Значение потенциального валового дохода, руб./год без НДС		6 515 388		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг. Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают операционные расходы и коммунальные услуги в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатПиелт» (<https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5% (для группы Б)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	286,8	236,9	70,0	54,0
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	0,92
Корректировка на площадь объекта, %		-	(8,0%)	(8,0%)

Источник: анализ Исполнителя

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



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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

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

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	286,8	236,9	70,00	54,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	-	70,0	54,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	236,9	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	1,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,84			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,84	1,00	1,00
Корректировка, %		19,0%	0,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

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



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод 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 9 дней, так как Датой оценки является 22.12.2022 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.12.2022 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%

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

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

- ▶ Потенциальный валовый доход составляет 6 515 388 руб. без НДС

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2022 г.). Величина процента недозагрузки для объектов торгового назначения была принята по верхней границе диапазона и составила 5% (так как объект оценки находится в крупном торговом центре)

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: 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.

- ▶ Действительный валовый доход принят Исполнителем на основании расчетных данных рыночной арендной ставки с учетом рыночного уровня загрузки и составил 6 189 619 руб. в год без НДС

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

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

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании Полиса по страхованию имущества №422-080915/22 от 02.08.2022 г. Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
- ▶ Величина затрат на страхование составила 34 772,65 руб./год без НДС



Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202112250001?index=15&rangeSize=1>). Согласно областному закону Ленинградской области «О внесении изменений в статью 1 областного закона «О налоге на имущество организаций» от 26 апреля 2022 г. размер налоговой ставки составляет 1,0% в 2022 г. и 2% в 2023 г. и последующие
- Расчет налога на имущество приведен в таблице далее

Земельный налог

- Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22.11.2019 N 63 (ред. от 29.05.2020) «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,0%
- Земельный налог с учетом доли владения (65/1000) составил 7 313 руб. в год (11 250 532,20 руб. * 1,0% * 65/1000)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь объекта	кв. м	286,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,61%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	66 306	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен в Приложениях

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 416). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки. В результате чего вознаграждение составило 65 154 руб. в год без НДС (1% * 6 515 388 руб.)

Итоговый расчет ставки капитализации

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

Расчет ставки капитализации для торговых объектов			
Источник	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.10.2022 г.)	9,00%	10,00%	12,00%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 65, табл. 23)	9,10%	10,00%	10,90%
Colliers, данные на 1 кв. 2022 г. по г. Санкт-Петербургу	9,50%	10,00%	10,50%
Среднее значение	9,20%	10,00%	11,13%

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет операционных расходов

	Годовое значение	22.12.2022- 31.12.2022	2023	2024	202	2026	Постпрогнозный период
<i>Прогнозный рост индекса потребительских цен</i>			10,1%	7,5%	6,0%	5,0%	4,0%
Эксплуатационные расходы	-	-	-	-	-	-	-
в т. ч. коммунальные	-	-	-	-	-	-	-
Налог на имущество	237 516	5 857	475 032	475 032	475 032	475 032	475 032
Земельный налог	7 313	180	7 313	7 313	7 313	7 313	7 313
Резерв на замещение	66 306	817	73 002	78 478	83 186	87 346	90 839
Страхование	34 773	429	38 285	41 156	43 625	45 807	47 639
Вознаграждение управляющей компании	65 154	803	71 734	77 115	81 741	85 828	89 262
Итого, руб. округленно без НДС	411 100	8 100	665 400	679 100	690 900	701 300	710 100

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	22.12.2022- 31.12.2022	2023	2024	202	2026	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			10,1%	7,5%	6,0%	5,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	6 515 388	160 653	7 173 442	7 711 450	8 174 137	8 582 844	8 926 158
<i>Потери от недозагрузки, %</i>	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС	6 189 619	152 621	6 814 770	7 325 878	7 765 430	8 153 702	8 479 850
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	411 100	8 100	665 400	679 100	690 900	701 300	710 100
Чистый операционный доход, руб., с НДС		144 521	6 149 370	6 646 778	7 074 530	7 452 402	7 769 750
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		15,61%	15,61%	15,61%	15,61%	15,61%	15,61%
<i>Ставка капитализации, %</i>							10,00%
Период дисконтирования		0,01	0,52	1,52	2,52	3,52	4,02
Фактор текущей стоимости		0,9982	0,9267	0,8016	0,6934	0,5998	0,5578
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		144 263	5 698 824	5 328 208	4 905 498	4 469 893	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							20 546 686
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							77 697 501
<i>Комиссия брокера, %</i>	1,0%						776 975
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							42 909 239
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							63 500 000

Источник: Анализ Исполнителя

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, составит: **63 500 000 руб. без НДС**

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 56 из 121



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
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	58
Приложения	59



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

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	63 177 000,00	75 812 400,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	323 000,00	323 000,00
Итого, руб.	63 500 000,00	76 135 400,00

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

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

- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: **63 177 000 (Шестьдесят три миллиона сто семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: **323 000 (триста двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.
Общая часть	4
Приложения	
1. Список используемой литературы	60
2. Полисы страхования ответственности	61
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
5. Фотографии Объекта оценки	64
6. Документы, предоставленные Заказчиком	67
7. Информация из сети Интернет	110



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



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

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

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 16 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 61 из 121

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 62 из 121





Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 63 из 121



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 64 из 121



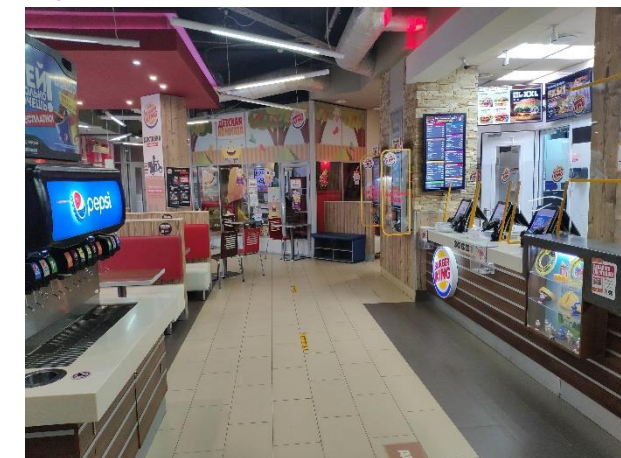
Внутренние помещения



Внутренние помещения



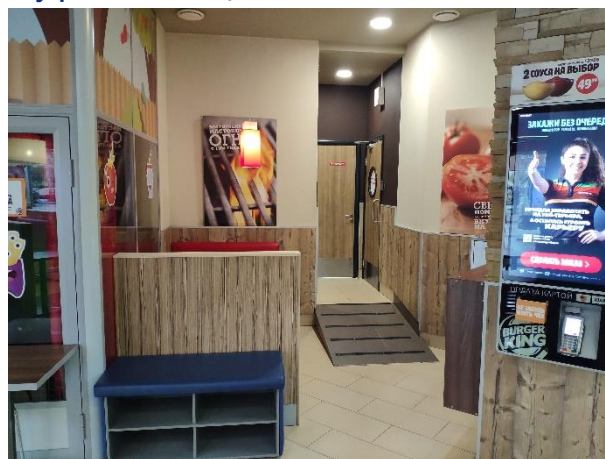
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 65 из 121



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 66 из 121



ВХ. от 03.08.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
Площадь:	4260 кв.м 18
Кадастровая стоимость, руб.:	112503223
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:15:0000000:2603, 47:15:0000000:2616, 47:15:0000000:3440, 47:15:0000000:5181, 47:15:0101001:996
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговый комплекс
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени акционера Общества 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.

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: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 65/1000 47:15:0101001:58-47/097/2021-41 29.07.2021 14:52:07
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:		29.07.2021 15:00:53
	номер государственной регистрации:		47:15:0101001:58-47/097/2021-42
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021
			Изменения и дополнения №1 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021
			Изменения и дополнения №2 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021
			Изменения и дополнения №3 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 2: 6	Лист № 3 раздела: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Сельцов Александр Юрьевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 7/1000 47:15:0101001:58-47/097/2020-39 22.10.2020 19:04:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Одурков Олег Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 60/1000 47:15:0101001:58-47/021/2019-37 30.05.2019 16:33:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.07.2019 15:50:26	
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:58-47/023/2019-38	
	срок на который установлено ограничение обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2019 по 28.05.2026 с 26.06.2019 по 28.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	наименование государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 90562RNN9X2QZ0RE1WZ6F02, выдан 26.06.2019	
	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 должника		полное	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела: 2: 6	Лист № 3 раздела: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Журавлев Михаил Николаевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47/021/2019-36 10.01.2019 18:50:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Кавасова Анна Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 9/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-35 21.12.2018 16:17:22
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Караш Сергей Игоревич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 07/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-34 04.12.2018 16:33:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Васильченко Маргарита Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 3/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-33 21.11.2018 19:42:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должника		полное	инициалы, фамилия
		М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Виды объектов недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела: 2: 6	Виды разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Сельцова Елена Вячеславовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 15/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-32 21.11.2018 19:41:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Прушина Ирина Анатольевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 6/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-31 21.11.2018 19:41:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Глузунов Юрий Борисович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-30 21.11.2018 19:41:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11	Виноградова Сергей Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-29 21.11.2018 19:41:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.11	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должника		полный	инициала, фамилия
		М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Виды объектов недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела: 2: 6	Виды разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12	Шкель Леонид Иванович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-28 21.11.2018 19:40:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.12	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13	Масарук Мария Владимировна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 36/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-27 21.11.2018 19:40:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.13	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14	Иванова Елена Ростиславовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-26 21.11.2018 19:40:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.14	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15	Иванова Анна Геннадьевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-25 21.11.2018 19:40:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.15	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должника		полный	инициала, фамилия
		М.П.	

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 69 из 121

Financial

Consulting
Group



Лист 7

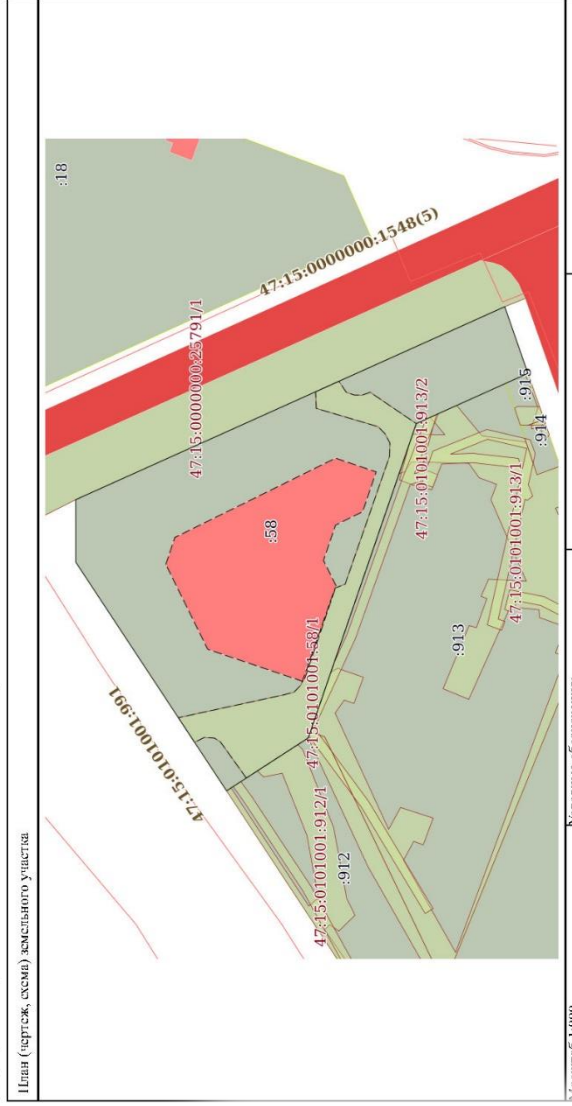
Земельный участок	
вид, объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.16 Мамеева Вера Тимофеевна 2.16 Общая долевая собственность, 18/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-24 21.11.2018 19:38:51
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 4.16 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 1.17 Акционерное общество "Асцитероос общество", ИНН: 47:14016846
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 2.17 Общая долевая собственность, 664/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-22 21.11.2018 19:38:47
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 1.17 Акционерное общество "Асцитероос общество", ИНН: 47:14016846
6	Заявленные в судебном порядке права требования: 4.17 данные отсутствуют
7	Сведения о внесении в отношении зарегистрированного права: 1.17 данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 1.17 данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: 1.17 данные отсутствуют
10	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: 1.17 данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: 1.17 данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Рядом 3 - Лист 8

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

Земельный участок	
вид, объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58	



Масштаб 1:900	Основные обозначения:	инициалы, фамилия
		подпись
		М.П.



ВХ, от 03.08.2021

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Центральной области

полное наименование органа регистрации

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	
Именение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
29.07.2021 г.	Всего листов: 3
Кадастровый номер:	4715101001:1002
Номер кадастрового квартала:	471510101001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/009-4712/7/002/2017-293
Адрес:	Центральная область, г. Соколовый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
Шошва:	386.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5097697.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	471510101001:996
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Область отсчета:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (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.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Именение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
29.07.2021 г.	Всего листов: 3
Кадастровый номер:	471510101001:1002

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 471510101002:47/097/2021-7 29.07.2021 14:47:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.07.2021 15:03:31
	номер государственной регистрации:		471510101001:1002:47/097/2021-8
	срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265, выдан 21.01.2021
			Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 1, выдан 18.02.2021
			Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 2, выдан 08.04.2021
			Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 3, выдан 12.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 3	
Всего листов раздела: 3		Всего листов выписки: 5	
29.07.2021г.	Кадастровый номер:	4715:0101001:1002	
5.2	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залоге, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.08.2018 14:17:58	
	номер государственной регистрации:	4715:0101001:1002-47/021/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027 с 24.08.2018 по 02.03.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРИ ГР РУС", ИНН: 7719723600	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 28.02.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2018, номер государственной регистрации: 4715:0101001:1002-47/021/2018-2	
		Дополнительное соглашение, № 2, выдан 04.04.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 4715:0101001:1002-47/021/2018-4	
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 6 и от 28.02.2018 г., выдан 01.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залоге, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		Полное наименование должности	
		подпись	
		М.П.	

Лист 4

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела: 3	
Всего листов раздела: 3		Всего листов выписки: 5	
29.07.2021г.	Кадастровый номер:	4715:0101001:1002	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии реальных обременений 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	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		Полное наименование должности	
		подпись	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Целевое назначение: помещения, машино-места на этаже (плавая этажка)
 Раздел 5 Лист 5

Целевое назначение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
29.07.2021г.	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	
Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1	

ВОЛНИС ИШМАКОВИЧЕ БЕКЖАНОВА	ПОДПИСЬ	ИННОВАТОРЫ, ОБЪЕКТИВ
	М.П.	



Правостанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Ломоносовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*

(основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу

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

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от 21.08.2019

Форма утверждена
приказом генерального директора
ГУП «Леноблинвентаризация»
от 29.09.2009 г. № 97

Действителен с приложением плана помещения.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1609.07.11)

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади нежилого помещения

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

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1609.07.11)

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 74 из 121
Financial

Consulting Group



3

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ %.

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

«27» августа 2017г. Исполнитель *Болмашова И.К.* И.К. Болмашова
 «27» августа 2017г. Директор БТИ *А.Н. Ежоров* А.Н. Ежоров

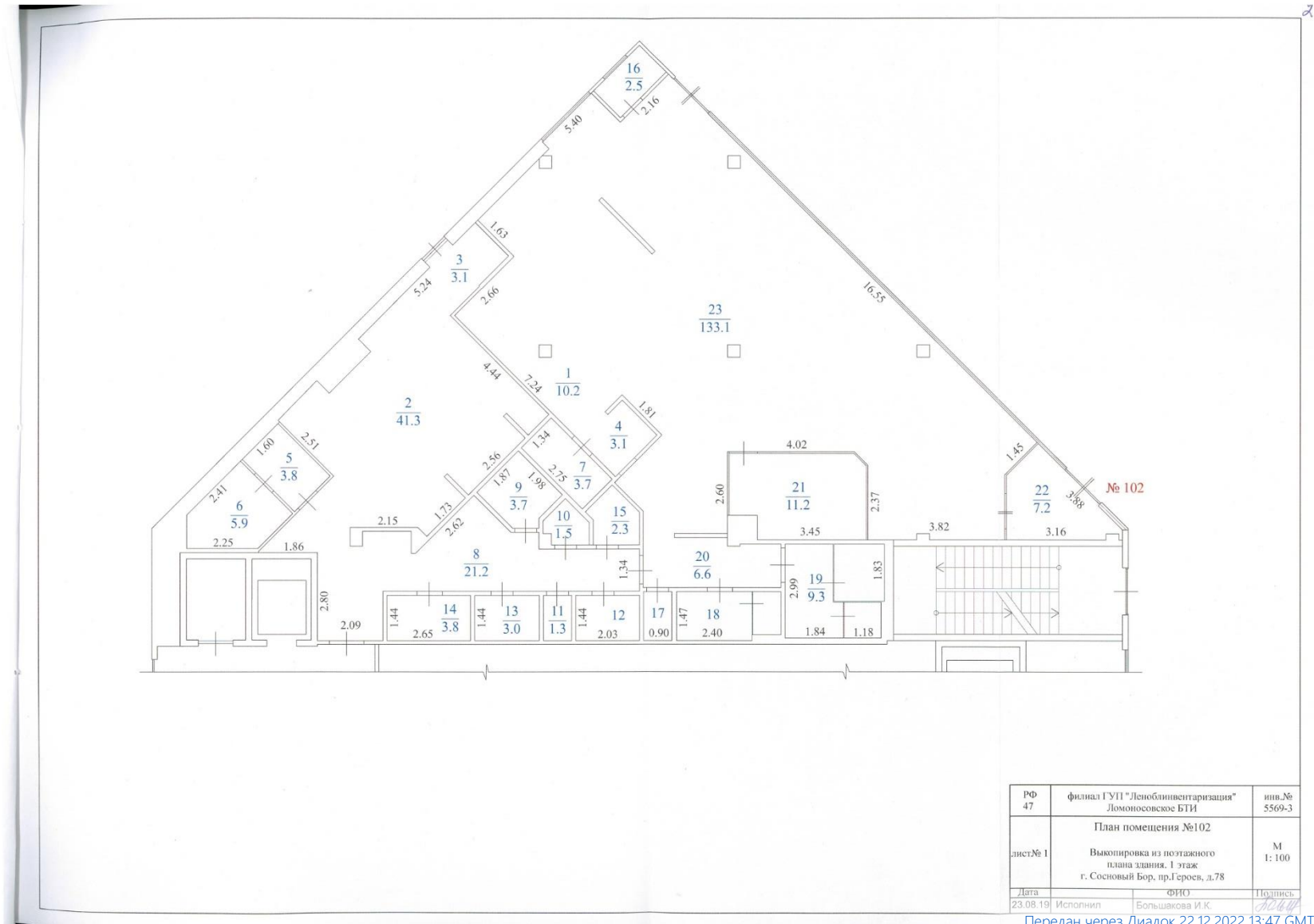


ГУП "Лесоблиинвентаризация"
 АДМБТИ (ФУП) 11060710

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
 Страница 75 из 121

Financial
 Consulting
 Group





РФ 47	филиал ГУП "Леноблнинвентаризация" Ломоносовское БТИ	инв.№ 5569-3
лист №1	План помещения №102 Выкопировка из поэтажного плана здания. 1 этаж г. Сосновый Бор, пр. Героев, д.78	М 1:100
Дата 23.08.19	Исполнил Большакова И.К.	Подпись <i>И.К.Б.</i>

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
 Страница 76 из 121



ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 5/м

г. Москва

«26» 02 2018г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью **286,8 кв.м.**, а именно: **этаж 1, помещение 102** (далее по тексту – Помещение), расположенное в нежилом здании (далее по тексту – «Здание») по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, кадастровый номер **47:15:0101001:1002**, согласно плану и экспликации помещения (Приложение № 1). Площадь и расположение Помещения указано в соответствии с данными ЕГРН и проектной документацией, разработанной Арендатором в соответствии с п. 5.9. Предварительного договора аренды нежилого помещения № БР0104Д/16 от 18.02.2016г. и внесенной в проектную документацию строительства III очереди ТДКК «Робин Гуд» № 13-09-АР в раздел 3 «Архитектурные решения».

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

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

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

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

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для ведения розничной торговой деятельности в сфере «Предприятие общественного питания быстрого обслуживания» с использованием товарного знака «BURGER KING/БУРГЕР КИНГ» (далее по тексту – «Ресторан»), включая обслуживание посетителей, находящихся в своих автомобилях, через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Торговый профиль»), а также в складских, технических и административных целях, связанных с такой деятельностью (далее по тексту – «Разрешенное использование»).

1

Кроме того, Арендатору предоставляется право на эксплуатацию Земельного участка в части, прилегающей непосредственно к Помещению, для организации обслуживания посетителей Ресторана, находящихся в своих автомобилях через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Прилегающая территория»), а также место для размещения рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания и рекламной стене Арендодателя. Плата за эксплуатацию Прилегающей территории и размещение рекламных носителей Арендатора входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

Помещение передается в день государственной регистрации Договора.

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

2.3. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью. После истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного прекращения Арендатор обязан их демонтировать, либо на основании письменного соглашения Сторон передать отдельные улучшения в собственность Арендодателю при условии возмещения Арендодателем их стоимости.

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Помещение по Акту приема-передачи Арендатору в день государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

3.1.11. По истечении срока действия Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если на осуществление перепланировки, переоборудования и/или реконструкции Помещения было получено соответствующее согласие Арендодателя и Арендатор получил необходимые разрешения на совершенные перепланировку, переоборудование и/или реконструкцию в уполномоченных органах и организациях, а также внес соответствующие изменения в данные БТИ, ФГУ «ФКП Росреестра» и ЕГРП.

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

3.1.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения/Здания.

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

3.1.15. Предоставить Арендатору возможность (место) для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Здания, а также на рекламной стене Арендодателя. Изготовление, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет самостоятельно за счет собственных средств. Плата за размещение наружной рекламы Арендатора входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

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

3.2. Арендодатель вправе:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в день государственной регистрации Договора.

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

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

3.3.4. Обеспечивать сохранность, исправность, безопасную эксплуатацию (включая нормы противопожарной безопасности) и содержать инженерные коммуникации, сети и оборудование (установки и приборы) в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 6) в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех неисправностях, повреждениях и иных признаках аварийного состояния инженерных коммуникаций сетей и оборудования, а также строительных конструкций Помещения или иного события, 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, а также поддерживать фасад Помещения в надлежащем виде, при условии, что фасад Помещения был/или будет обустроен Арендатором.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Установить (без взимания дополнительной платы Арендодателем) в Помещении, а также снаружи Помещения/Здания и/или на крыше Помещения/Здания (по выбору Арендатора) наружное оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности (в т.ч. организовать устройство отверстий для прокладки воздуховодов и коммуникаций) в соответствии с Техническими условиями размещения и организации работы Ресторана (Приложение № 5).

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

5

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

При этом Арендатор обязуется ежемесячно до седьмого рабочего дня месяца, следующего за оплачиваемым предоставлять справку о розничном обороте за оплачиваемый месяц, за подписью генерального директора или надлежащим образом уполномоченного лица с указанием общей суммы доходов. В случае если сумма 8% от товарооборота превышает минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, то сумма превышения минимального размера Постоянной составляющей арендной платы оплачивается Арендатором дополнительно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

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

4.2.3. Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя все налоги и сборы, в т.ч. и на земельный участок, эксплуатационные и коммунальные платежи, связанные с обслуживанием Помещения, Здания и прилегающей территории, за исключением коммунальных и эксплуатационных платежей, указанных в п. 4.3. Договора.

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

4.2.5. Поскольку «03» марта 2017 года Арендатор принял от Арендодателя во временное владение и пользование Помещение по Акту приема-передачи в рамках Договора аренды нежилого помещения № б/н от «03» марта 2017 года, то Стороны договорились, что Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с тринадцатого месяца аренды, исчисляемого с «03» марта 2017 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 8 (%) процента от действующей величины минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы. В случае увеличения Арендной платы Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

6



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

- расходы за потребленные Арендатором электроэнергию, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение на основании показаний приборов учета (в случае отсутствия приборов учета, пропорционально занимаемой площади) по тарифам и в соответствии с выставленными счетами снабжающих организаций (энергосбытовой, теплоснабжающей, гарантирующей организаций (без какой-либо наценки со стороны Арендодателя);

- услуги связи по счету поставщика услуг;
- эксплуатационные услуги по счету эксплуатирующей организации, но в любом случае не более 180 рублей (включая НДС) за 1 м² арендованной площади в месяц.

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

4.3.3. Переменная составляющая Арендной платы уплачивается Арендатором в месяце, следующем за расчетным, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя и Расчета (детализации) стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором (Приложение № 7). По требованию Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору копии документов снабжающих (энергосбытовой, теплоснабжающей, гарантирующей) и эксплуатирующих организаций, подтверждающих расчет Переменной составляющей Арендной платы.

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

4.5. Датой исполнения обязательства Арендатора по перечислению платежей по Арендной плате является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

4.7. Арендодатель обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня завершения каждого отчетного месяца передать Арендатору оформленную в установленном законом (правовыми актами) порядке счет-фактуру на Постоянную составляющую Арендной платы и не позднее последнего дня месяца следующего за отчетным счет-фактуру на Переменную составляющую Арендной платы.

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

4.9. В случае проведения ремонтных работ на прилегающей к Помещению территории (земельном участке), а также в силу иных обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, в следствии которых будет ограничен или невозможен подъезд автотранспортных средств к окну торговли (Автарзачада) согласно Приложению № 2, то минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы на все время проведения таких работ или наступления таких обстоятельств снижается на 30 % (тридцать процентов).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

5.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы и иных платежей предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки.

7

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

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

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

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

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

5.7. При наступлении указанных в пункте 5.6. обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

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

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

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

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

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

8



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9

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

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

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

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

8. 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.

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

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

- предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций; либо они

- предоставляются за выполнение каких-либо действий несоответствующим образом, а именно: в

нарушение каких-либо законов, норм и/или правил, либо за то, что уже было выполнено другими лицами; либо

- в иных подобных случаях.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Переход права собственности на сданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

10



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

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

9.4. Сторона по Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Каждая Сторона несет риск 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. До применения санкций, предусмотренных настоящим Договором, иницирующая Сторона направляет другой Стороне письменное требование об устранении допущенного нарушения. В случае если в течение разумного срока (но в любом случае не менее десяти рабочих дней) с даты получения соответствующего требования допущенное нарушение не будет устранено, иницирующая Сторона вправе применить к другой Стороне санкции, предусмотренные настоящим Договором.

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

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

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

9.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

11

ИНН 7704335038, КПП 770401001 ОГРН 5157746033650 Банковские реквизиты: р/с 40702810200000013430, к/с 30101810200000000700, БИК 044525700, АО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москв, ул. Троицкая, дом № 17, строение 1.	Медовый переулок, дом 5, стр. 1 Р/с 40702810000060001274 в ОАО Банк ВТБ К/с 30101810700000000187 БИК 044525187 Эл. почта: rental@burgerking.ru
 м.п. 	 м.п. 

12

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 82 из 121



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от « 22 » 01. 2018г.

ПЛАН И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ



13

Экспликация помещений

Наименование	S, м ²
БУРГЕР КИНГ	
Зона выдачи	10.20
Лагоподсобный цех	41.30
Зона экспресс-выдачи	3.10
Зона окна выдачи курьера	3.10
Холодильная камера	3.80
Морозильная камера	5.90
Офис	3.70
Коридор	21.20
Помещение отдыха и приема пищи	3.70
С/у для персонала	1.50
Тушечная	1.30
Гардеробная (Женская)	2.00
Гардеробная (Мужская)	1.00
Склад	3.80
Мусорокамера	2.30
Помещение экспресс-оплаты	2.50
Моп	1.30
Санузел мужской	4.80
Санузел женский	9.30
Коридор	6.60
Детская комната	11.20
Тумбур	7.20
Зал	133.10

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



и.п.

/ Ключев О.К./

АРЕНДАТОР:



и.п.

/ А.В. Первозчиков /

14

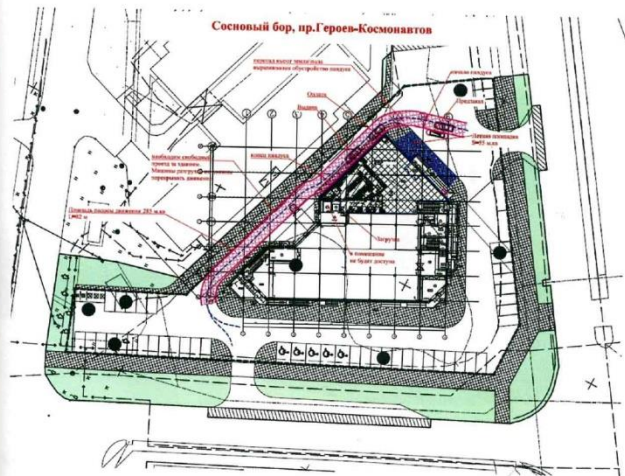
Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 83 из 121



Документы, предоставленные Заказчиком (18/33)

Приложение №
к Договору аренды нежилого помещени
№ ___ от «18» 02 2018

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____
/ Клюев О.К. /
м.п.

АРЕНДАТОР: _____
/ А.В. Первозчиков /
м.п.

Приложение №
к Договору аренды нежилого помещени
№ ___ от «18» 02 2018

ОПИСАНИЕ И МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____
/ Клюев О.К. /
м.п.

АРЕНДАТОР: _____
/ А.В. Первозчиков /
м.п.



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «19» 02 2018г.

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. _____ « _____ » _____ 201_ г.

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

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

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

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

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

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



АРЕНДАТОР:



Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «19» 02 2018г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ И
ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ РЕСТОРАНА АРЕНДАТОРА

№ п/п	Наименование ресурса	Количество	Примечания
1	Электропитание	Расчётная мощность P _р = 135 кВт	P _р = 135 кВт по III категории электропитания. Арендодателем предоставляется вводной кабель ВВГнг LS 3X120 до места расположения ЦС в границах помещения Арендатора. В электроштабной Арендодатель устанавливается автоматический выключатель на 250А.
2	Водоснабжение холодной водой	5м ³ /сутки	5 м ³ /сутки. Арендодатель предоставляет место времки в систему ХВ в границах помещения Арендатора трубопроводом диаметром 3/2 дюйма. Давление в трубопроводе на вводе в помещение должно составлять не менее 4-х атмосфер (бар, кг/см2). Качество воды должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01. Арендодатель обеспечивает круглогодичное водоснабжение ресторана.
3	Водоснабжение горячей водой	2,9 м ³ /сутки	2,9 м ³ /сутки. Арендодатель предоставляет место времки в систему ГВ в границах помещения Арендатора трубопроводом диаметром один дюйм. Давление в трубопроводе на вводе в помещение должно составлять не менее 4-х атмосфер (бар, кг/см2). Качество воды должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01, температура воды должна быть не менее 60 °С и не более 75°С, соответственно требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09 "Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения". Арендодатель обеспечивает круглогодичное водоснабжение ресторана.
4	Водоотведение (производственная канализация) К 3	5 м ³ /сутки	5 м ³ /сутки. Арендодатель предоставляет времку диаметром 100 мм в существующие сети производственной канализации здания в пределах помещения Арендатора.
5	Водоотведение (хозяйственно-бытовая канализация) К 1	2,5 м ³ /сутки	2,5 м ³ /сутки. Арендодатель предоставляет времку диаметром 100 мм в существующие сети канализации здания в пределах помещения Арендатора.



Документы, предоставленные Заказчиком (20/33)

6	Вентиляторы (механическая теплообменная)	4-00 м ² /ч	Место установки вентилятора. Стороны согласовывают, исходя из технической возможности и конструктивных особенностей вентилятора. (Варианты размещения: стена лестничной клетки на крыше, опорная площадка на самой крыше, фальш здания в зоне разгрузки по оси 4 между рядами Г-Д). Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований НТД и выполняет работу.
7	Вентиляция (приточная)	6615 м ³ /ч.	Арендодатель предоставляет точку подключения к воздуховоду приточной централизованной вентиляции, находящуюся в границах помещений ресторана. Приточный воздух, подаваемый непосредственно в помещение Арендатора нагревается в холодный период года до температуры не менее +18 гр.С.
8	Вентиляция (вытяжная из санузлов)	375 м ³ /ч	375 м ³ /ч при расчетном перепаде давления 100 Па. Арендодатель предоставляет точку подключения к воздуховоду диаметр 100 мм вытяжной централизованной вентиляции из санузлов. Внутри периметра помещения.
9	Вентиляция (вытяжная общеобменная)	2140 м ³ /ч	2140 м ³ /ч при расчетном перепаде давления 100 Па. Арендодатель предоставляет точку подключения к воздуховоду вытяжной общеобменной централизованной вентиляции, находящуюся в границах помещения ресторана.
10	Кондиционирование	Наружный блок сплит-системы	Арендодатель предоставляет места для прокладки фреоновых труб и кабелей от помещений ресторана и технических помещений до места установки наружного блока. Арендатор согласовывает с Застройщиком место установки наружного блока сплит-системы на фасаде здания (в Осьх 4, Д-Г), либо на крыше здания и чертежи опорных конструкций. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
11	Холодильная и морозильная камеры	размещаются ККБ камер (2 шт.) на крыше или фасаде здания	Арендодатель предоставляет места для прокладки фреоновых труб и кабелей от помещений ресторана и технических помещений до места установки ККБ. Арендатор согласовывает с Арендодателем место установки ККБ камер на фасаде здания (в Осьх 4, Д-Г), либо на крыше здания и чертежи опорных конструкций. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
12	Система радиаторного отопления		Арендодатель предоставляет в распоряжении Арендатора радиаторы отопления, предусмотренные для площади ресторана, и обеспечивает их теплоносителем (в объеме, необходимом для обогрева помещений ресторана) в переходный и холодный период года.
13	Место для размещения контейнерной площадки	Указать место установки контейнеров	Арендодатель предоставляет место для размещения двух контейнеров по 1,1 м ³ .

14	Авторазгрузка	Дверь	Арендодатель предоставляет площадку и фундамент для стойки пред-завеса, фундаментом под знак, согласовывает с заинтересованными службами устройство зоны авторазгрузки на прилегающей территории объекта. Территория пандуса (начало и конец) обозначается в Приложении 2.
15	Зона разгрузки товара	Дверь на фасаде объекта.	Арендодатель предоставляет возможность для разгрузки товара с дворового фасада здания
16	Точка подключения интернет	1	Арендодатель предоставляет Арендатору право выбора провайлера по своему усмотрению, при этом Арендодатель предоставляет Арендатору возможность (место) для прокладки каналов связи провайлера выбранного Арендатором и обеспечивает возможность (место) для осуществления соответствующих работ.
17	Световые рекламные короба	Кабель электроснабжения, эл. мощность 1,5 кВт	Арендатор согласовывает с заинтересованными сторонами проект, конструкцию жакетов, и места размещения вывесок на фасаде и крыше здания. Арендодатель выполняет подачу кабелей заданной мощности к согласованным местам. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
18	Автоматическая установка sprinkлерного пожаротушения		Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией.
19	Автоматическая пожарная сигнализация		Арендодатель подводит кабель к границам помещения Арендатора. Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований НТД, согласовывает его с Арендодателем и выполняет работу собственными силами.
20	Охранная сигнализация		Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований НТД, согласовывает его с Арендодателем и выполняет работу собственными силами.
21	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре		Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией.



22	исполнение работ по монтажу противопожарной защиты здания	Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией
----	---	--

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 М.П. / Ключев О.К./

АРЕНДАТОР:

 М.П. / А.В. Перевозчиков /

Приложение № 6
 к Договору аренды нежилого помещения
 № ___ от «___» _____ 2018г.

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
 ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

№	Наименование	Арендодатель 2	Арендатор 3
1	Противопожарные системы: • спринклерная система пожаротушения, • автоматической пожарной сигнализации, • оповещения.	Арендодатель ответственен: • За работоспособность систем противопожарной безопасности Здания в целом, за исключением Помещения Арендатора, если проектом предусмотрено устройство данных систем в Помещении. • За устранение неполадок противопожарных систем, кроме неполадок, возникших по вине Арендатора (повреждение несанкционированное подключение к системам или внесение изменений в системы) и устраняемых его силами и за его счет.	Арендатор ответственен: • За противопожарный режим на объекте, обслуживание систем противопожарной сигнализации, оповещения, иных средств систем безопасности, установленных в Помещении Арендатора. • За сохранность частей систем, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (свободные линии, лотки, датчики, громкоговорители, воздуховоды, трубопроводы, шкафы и проч.) и смонтированных Арендатором. • За целостность и доступность пожарных шлюзов, установленных и используемых Арендодателем в Помещении Арендатора, (пожарные гидранты, пожарные рукава, огнетушители).
2	Специальные системы пожаротушения: (поплавкового, газового и проч.)	Арендодатель не несет ответственности: • За обеспечение работоспособности систем специального пожаротушения, обслуживающих исключительно Помещение Арендатора, или его отдельные части, и устройств в дополнение к основным системам пожаротушения Здания, в связи с особенностями технологии работы Арендатора.	Арендатор ответственен: • За обеспечение работоспособности систем специального пожаротушения, обслуживающих исключительно Помещение Арендатора или его отдельные части и устройств в дополнение к основным системам пожаротушения Здания, в связи с особенностями технологии работы Арендатора.
3	Система холодного и горячего водоснабжения.	Арендодатель ответственен: • За работоспособность систем холодного и горячего водоснабжения до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. • За элементы системы, устанавливаемые им в Здании (трубопроводы, запорная арматура, и проч.) до точки	Арендатор ответственен: • За сохранность частей систем холодного и горячего водоснабжения, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смонтированных Арендатором. • За часть системы, устроенной им в Помещении (трубопроводы, водонапорная арматура, сантехприборы и



Документы, предоставленные Заказчиком (22/33)

<p>4 Система хозяйственно-фекальной и противодетневой канализации.</p> <p>Арендодатель ответственен:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Замине (трубопроводы, и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором. 	<p>Арендатор ответственен:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы хозяйственно-фекальной канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смонтированных Арендодателем. За часть системы, устроенной им в Помещении (трубопроводы, колодезья, арматура, сантехприборы и проч.) от точки подключения к вводу в Замине. Границей эксплуатационной ответственности по системе К-1 (хоз.-бытовой канализации) между Арендатором и Арендодателем в границах Помещения является разрыв трубы на отводящем участке трубопровода diam. 110мм, расположенный в Помещении. Система К-3 (производственная канализация) в границах помещения ресторана и до врезки в колодец К-12 (внутренняя поверхность кольца колодца) полностью находится в зоне ответственности Арендатора. Откачка и утилизация отходов жируловителей работающих на сети Арендатора относится к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в части организационно-технических мероприятий по поддержанию системы производственной канализации в технически исправном состоянии (регламентные работы, периодичность прочистки трапов, откачка и утилизация отходов жируловителей). Регулярно, не реже 2 (двух) раз в месяц, производить откачку и очистку локальных жируловителей, находящихся на балансе Арендатора, промывку внутренних сетей канализации, находящихся на балансе Арендатора. Стороны договорились, что Арендатор частично компенсирует Арендодателю расходы по оплате штрафов за превышение предельно допустимых
--	--

	<p>концентрации загрязняющих веществ в сточных водах в размере, определенном пропорционально объему водопотребления Арендатора, по формуле:</p> <p>$KP = V1/V2 * СП$, где</p> <p>KP – сумма расходов, подлежащая компенсации Арендатором;</p> <p>V1 – объем водопотребления Арендатора в Помещении за отчетный период;</p> <p>V2 – общий объем водопотребления здания, включая водопотребления Арендодателя/Арендатора и других собственников/арендаторов в здании за отчетный период;</p> <p>СП – сумма штрафов, выставленных за отчетный период Арендодателем эксплуатирующей (обслуживающей) организацией на основании счета организации оказывающей эксплуатацию (обслуживающей) организации услуги водопотребления, за превышение предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в сточных водах.</p> <p>Компенсация осуществляется на основании счетов, выставленных Арендодателем с приложением расчета доли Арендатора и заверенных копий актов и счетов, выставленных эксплуатирующей (обслуживающей) организацией на основании счета организации оказывающей эксплуатацию (обслуживающей) организации услуги водопотребления.</p> <p>Оплата производится Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения выписанных документов.</p>
--	--



Документы, предоставленные Заказчиком (23/33)

		<p>Граница ответственности между Арендодателем и Арендатором точка подключения к системе К1 и К3.</p> <p>Арендатор ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы ливневой канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смонтированных Арендатором. <p>Арендатор ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения, (кабели, лотки, шинопроводы) и смонтированных Арендодателем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные фасадные конструкции, наружные блоки сплит-систем, крышный вентилятор, стойка автораздачи и другого установленного оборудования, имеющее отношение к деятельности Арендатора). За часть системы электрообеспечения и электроосвещения, устроенной им в Помещении (кабельную разводку, шинопроводы, распределительные и осветительные щиты, электрооборудование – осветительные приборы, технологическое оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. Замена ламп и любых вышедших из строя элементов системы электрообеспечения и электроосвещения внутри и снаружи Здания произойдет Арендатором и за его счет.
<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании в целом. За элементы системы, установленные им в Помещении (трубопроводы, и проч.). <p>Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по сетям 0,4кВ/У между Арендодателем и Арендатором являются кабельные наконечники питающего кабеля на входных зажимах вводного защитного аппарата в электроустановке Арендатора для обеспечения электрообеспечением потребителей Арендатора находящихся, как в пределах границ Помещения, так и за его пределами (наружные рекламные фасадные конструкции, наружные блоки сплит-систем, крышный вентилятор, стойка автораздачи и другого установленного оборудования, имеющее отношение к деятельности Арендатора</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Здании (шинопроводы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором. 	<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрено установка меж систем Арендатора каких либо устройств, представляющих для 	

<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрено установка меж систем Арендатора каких либо устройств, представляющих для 	<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрено установка меж систем Арендатора каких либо устройств, представляющих для
<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрено установка меж систем Арендатора каких либо устройств, представляющих для 	<p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. <p>Арендодатель ответственный:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрено установка меж систем Арендатора каких либо устройств, представляющих для



Документы, предоставленные Заказчиком (24/33)

13	Несущие и ограждающие конструкции здания (стены, колонны, перекрытия, покрытия и проч.)	Арендатор отвечает: • За несущие и ограждающие конструкции Помещения Арендатора	Арендатор отвечает: • За сохранность всех несущих и ограждающих конструкций Помещения (колонны, пакеты инженерных коммуникаций и проч.), а также крышных установок в случае необходимости получения туда доступа. • За сохранность несущих и ограждающих конструкций Помещения (стены, витрины, окна, перегородки и/или покрытия) • За сохранность конструкций, возведенных им (Арендатором) в Помещении (перегородки, антресоли, полужла, подвесные потолки и иные декоративные конструкции)
14	Элементы отделки (отделочные покрытия, декоративные конструкции и проч.)	Арендатель не отвечает: • За элементы отделки Помещения Арендатора.	Арендатор отвечает: За сохранность всех отделочных покрытий, устроенных им внутри Помещения (штукатурка, облицовка любого вида, шпаклевка, окраска и проч.)
15	Воздуховоды и вентустановка технологических вытяжек от оборудования Арендатора	Арендатель не отвечает: • Непредусмотрен	Арендатор отвечает: • за сохранность, обслуживание и поддержание в рабочем состоянии всей системы технологической вентиляции, устроенной им в Помещении и за его пределами. • За обеспечение надлежащего состояния и чистку вентустановок и воздуховодов Арендатора.
16	Уборка мест общего пользования, кровли и прилегающей территории, в т. ч. парковки, включая уборку и вывоз снега	Арендатель отвечает: • За обеспечение уборки помещений Здания в целом, исключая Помещение Арендатора и его фасадную часть, но включая парковку автомобилей (по выделенным границам Здания и прилегающей к нему территории) • За уход за зелеными насаждениями на прилегающей к зданию и территории в границах земельного и предусмотренные проектом озеленения	Арендатор отвечает: • За уборку Помещения в пределах его границ и выделенного участка прилегающей территории. • За обеспечение уборки прилегающей к Зданию территории, в границах земельного участка. Примечание: В случае если договором аренды у Арендатора предусмотрено право пользования выделенным участком земли, Арендатор отвечает: • За обеспечение уборки прилегающей к зданию территории выделенного участка Арендатора в согласованных с Арендодателем границах.
17	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	Арендатель отвечает: • За обеспечение вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, образующихся в ходе функционирования Здания.	Арендатор отвечает: • За обеспечение вывоза и утилизации бытовых отходов (строительного мусора, пищевых отходов и т. д.)


18	Вывоз и утилизация пищевых отходов	Арендатель не обеспечивает вывоз и утилизацию пищевых отходов, образующихся в ходе работы предприятия в Помещении Арендатора	Арендатор отвечает: • За вывоз и утилизацию из Помещения и с территории пищевых отходов, образующихся в ходе функционирования его предприятия. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и утилизацию ТБО, расположенные на прилегающей к Зданию территории в местах, указанных Арендодателем.
19	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора, картона и упаковочных материалов	Арендатель не обеспечивает: • вывоз и утилизацию со Здания и с территории строительного мусора, образующихся в Здании в ходе производства Арендатором или привлеченными им организациями ремонтных или иных работ в Здании, доставки товара и т.д.	Арендатор отвечает: • За вывоз из Помещения и с территории за счет Арендатора картона, упаковочного материала, крупногабаритного и строительного мусора, образующегося в ходе доставки товара и производства Арендатором или привлеченными им организациями ремонтных или иных работ в Помещении на территории по согласованной с Арендодателем графике. Подлежит согласованию время погрузки мусора в транспорт, обеспечивающий его вывоз, и место установки данного транспорта (разгрузочный дебаркадер).
20	Вывоз и утилизация ртутьсодержащих отходов	Арендатель отвечает: • За обеспечение вывоза и утилизации ртутьсодержащих отходов (исключительно в виде ламп-освещения). • За предоставление специализированных контейнеров, для ртутьсодержащих отходов, устанавливаемых на территории Здания в специально отведенных местах.	Арендатор отвечает: • За обеспечение вывоза и утилизации ртутьсодержащих отходов (исключительно в виде ламп-освещения), образующихся в ходе функционирования Помещения. Для чего он самостоятельно заключает соответствующие договоры с организациями, обеспечивающими вывоз и утилизацию ртутьсодержащих отходов.
21	Внешняя охрана Торгового центра	Арендатель отвечает: • За организацию охраны Здания в целом, исключая Помещение Арендатора.	Арендатор отвечает: • За организацию охраны Помещения




Документы, предоставленные Заказчиком (25/33)

<p>рекламных девайсов</p> <ul style="list-style-type: none"> • Механических ворот • Доквелдеров (уплотнителей проемов) • Доквелдеров (выравнивающих плоскость) 	<p>работоспособности оборудования для обслуживания Здания в целом, включая Помещение Арендатора.</p>	<p>работоспособности и работоспособности оборудования девайсов Здания, используемых им при приеме и отпуске грузов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За соблюдение права эксплуатации оборудования отгрузки девайсов Здания в период при приеме и отпуске грузов. <p>Примечание: В случае если договором аренды у Арендатора предусмотрена собственная разгрузочная зона, Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и обслуживание оборудования разгрузочных девайсов Арендатора. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность частей системы информации, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (кабельные линии, датчик, усилители сигнала, роутеры и проч.) и смонтированных Арендатором. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арендатора не оснащается устройствами систем информации. Данные системы предоставляются исключительно для транзакций эвкой и визуальной информации в помещениях общего пользования Здания. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность конструкций, предназначенных для крепления конструкций парковой рекламы (баннеров, билтов, плакат и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность систем электрооборудования подсветки наружной рекламы (белые линии, логги, и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования и Помещении Арендатора), установленной Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной на фасадах здания, крыше Здания и на его территории, рекламные детали, устренные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором.
<p>Информационные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оповещения • Видеомониторы 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За работоспособность систем информации в Здании в целом, исключая Помещение Арендатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность частей системы информации, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (кабельные линии, датчик, усилители сигнала, роутеры и проч.) и смонтированных Арендатором. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арендатора не оснащается устройствами систем информации. Данные системы предоставляются исключительно для транзакций эвкой и визуальной информации в помещениях общего пользования Здания. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность конструкций, предназначенных для крепления конструкций парковой рекламы (баннеров, билтов, плакат и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность систем электрооборудования подсветки наружной рекламы (белые линии, логги, и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования и Помещении Арендатора), установленной Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной на фасадах здания, крыше Здания и на его территории, рекламные детали, устренные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором.
<p>Наружные конструкции</p>	<p>Арендатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных им (Арендатором) на фасадах здания, крыше Здания и на его территории, • За рекламные детали, устренные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арендатором. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность частей системы информации, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (кабельные линии, датчик, усилители сигнала, роутеры и проч.) и смонтированных Арендатором. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арендатора не оснащается устройствами систем информации. Данные системы предоставляются исключительно для транзакций эвкой и визуальной информации в помещениях общего пользования Здания. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность конструкций, предназначенных для крепления конструкций парковой рекламы (баннеров, билтов, плакат и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность систем электрооборудования подсветки наружной рекламы (белые линии, логги, и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования и Помещении Арендатора), установленной Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной на фасадах здания, крыше Здания и на его территории, рекламные детали, устренные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором.
<p>Внутренние конструкции</p>	<p>Арендатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность частей системы информации, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (кабельные линии, датчик, усилители сигнала, роутеры и проч.) и смонтированных Арендатором. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арендатора не оснащается устройствами систем информации. Данные системы предоставляются исключительно для транзакций эвкой и визуальной информации в помещениях общего пользования Здания. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность конструкций, предназначенных для крепления конструкций парковой рекламы (баннеров, билтов, плакат и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность систем электрооборудования подсветки наружной рекламы (белые линии, логги, и проч.), смонтированных Арендатором или Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования и Помещении Арендатора), установленной Арендатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной на фасадах здания, крыше Здания и на его территории, рекламные детали, устренные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором. <p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арендатором.
<p>Вытравы</p>	<p>Арендатель несет ответственность:</p>	<p>Арендатор отвечает:</p>

<p>Двери Помещений</p>	<p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность наружных и внутренних витрин, установленных в Помещении Арендатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность, содержание и эксплуатацию витрин, установленных в Помещении Арендатора.
<p>Текущий ремонт</p>	<p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию всех дверей, устроненных им в Здании в целом, исключая Помещение Арендатора. • За обеспечение бесперебойной работы автоматических дверей, установленных на главных входах для посетителей Здания 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность дверей, установленных Арендатором на входах в Помещение, включая двери внутри Помещения. • За поддержание в должном состоянии противоповерхных дверей, расположенных в Помещении и установленных Арендатором.
<p>Капитальный ремонт</p>	<p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение текущего ремонта в Здании в целом (исключая Помещение Арендатора). 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За проведение текущего ремонта в арендуемом Помещении.
<p>Дератизация, дезинфекция, дезинсекция</p>	<p>Арендатель несет ответственность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание Здания согласно санитарно-эпидемиологических норм и проведение работ по дератизации, дезинфекции и дезинсекции в Здании в целом, исключая Помещение Арендатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание Помещения Арендатора согласно санитарно-эпидемиологических норм и проведение за счет Арендатора, работ по дератизации, дезинфекции и дезинсекции в арендуемом Помещении.
<p>Теплоснабжение</p>	<p>Границей эксплуатационной ответственности по системе теплоносителя является место врезки (сварной шов) в магистральный трубопровод.</p> <p>Все трубопроводы, находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы с места врезки в магистральный трубопровод относятся к зоне ответственности Арендатора.</p> <p>Ответственность за сохранность расположенных в Помещении систем отопления возлагается на Арендатора.</p> <p>Ответственность за сохранность, работоспособность воздушных завес системы У1, У2, смонтированных в Помещении, проведение технического обслуживания и планово-предупредительного ремонта возлагается на Арендатора.</p>	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и обслуживание врезки (сварной шов) в магистральный трубопровод.



АРЕНДОДАТЕЛЬ: / Ключев О.К. /



АРЕНДАТОР: / А.В. Перелозчиков /

 М.П.



Приложение № 7
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «26» 02.2018 г.

РАСЧЕТ (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СТОИМОСТИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОТРЕБЛЕННЫХ АРЕНДАТОРОМ

№	Поставщик ком. услуг	Предмет счёта	Основание (договор с поставщиком/ эксплуатирующей организацией)	Единица измерения	Количество	Цена (Рос. Руб.)	Сумма (Рос. Руб.)
1	Водоканал	Потребление холодной воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
2	Водоканал	Потребление горячей воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
3	Водоканал	Сброс воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3			
4	Энергосбыт	Мощность за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВт			
5	Энергосбыт	Электроэнергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВтч			
6	.....	Тепловая энергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	Гкал			
7	.....	Услуги связи	№ ____ от ____				
8	.....	Эксплуатационные услуги	№ ____ от ____				
Итого:							
Итого НДС:							
Всего к оплате:							

« ____ » ____ 20__ г.

От Арендодателя:

Арендодатель: _____
/ Клевов О.К./
м.п. _____


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


31

ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ,
ПРОИЗВОДИМЫХ АРЕНДАТОРОМ В ПОМЕЩЕНИИ

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

Арендодатель:

_____ / Клевов О.К./



32

Арендатор:

_____ / А.В. Первозчиков /



Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «26» 02.2018 г.

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 92 из 121



Документы, предоставленные Заказчиком (27/33)

Приложение № 9
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от « 18 » 02 2018г.

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛЕТНЕЙ ПЛОЩАДКИ



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 / Кловсв О.К.
М.П.



АРЕНДАТОР:

 / А.В. Первозчиков /
М.П.



33

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	21.08.2018
Номер регистрации	44/19/001001.1002-44/021/2018-2
Государственный регистратор	ДЛЯБВА Е.К.



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

город Москва

« 04» апреля 2019 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчиков Артема Владимировича, действующего на основании доверенности от 27.05.2016 г. на бланке 77 АБ 9585977, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.08.2018г., номер регистрации 47:15:0101001:1002-47/021/2018-2 (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Пункт 2.1. изложить в следующей редакции:
«1.2. Передача Помещения осуществлена согласно Акту приема-передачи Помещения от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
2. Подпункт 3.1.1. изложить в следующей редакции:
«3.1.1. Считать Помещение переданным по Акту приема-передачи от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
3. Подпункт 3.3.1. изложить в следующей редакции:
«3.3.1. Считать Помещение принятым по Акту приема-передачи от 03 марта 2017 года к Договору аренды от 03 марта 2017 года.»
4. Первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4. Договора изложить в следующей редакции:
«Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 486 000 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС за один календарный месяц за все Помещение.
С 03 марта 2019 года Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 524 880 (Пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 НК РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»
5. Пункт 7.2. изложить в следующей редакции:
«7.2. Долгосрочный договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.
В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента регистрации настоящего Договора.»
6. Приложение №4 к Договору аренды нежилого помещения №б/н от 28.02.2018 года – исключить;
7. Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются без изменения и Стороны подтверждают принятые на себя обязательства.
8. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации.
В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Соглашения распространяется на отношения Сторон, возникшие с 03.03.2017 г.
9. Подача Соглашения и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется силами и за счет Арендодателя при условии предоставления Арендатором всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом. Госпошлина за государственную регистрацию Соглашения оплачивается Арендодателем.
10. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.
11. Подписи Сторон

ООО «Вертикаль»
Арендодатель №:

Митюшин И.М.

ООО «БУРГЕР РУС»
Арендатор:

А.В. Перевозчиков /



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

г. Москва

«26» февраля 2020 года

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

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

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2, пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.2. С 03 марта 2020 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 566 870 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».

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

3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 03 марта 2020 года.

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»
И.М. Митюшин
И.М.



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



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

г. Москва

«16» ноября 2020 года

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

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

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

«4.2.5. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 03 марта 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующий величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом подписание отдельного дополнительного соглашения к Договору не требуется».

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»
И.М. Митюшин
И.М.



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



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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

- Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 апреля 2021 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет **8 (восемь)%** от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять **612 219,60 (шестьсот двенадцать тысяч двести девяносто) рублей 60 копеек**, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ».
- Изложить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции: «4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения».
- 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 апрель 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 товарообороте Арендатора за январь, февраль и март 2021 года подлежат 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 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.
- Остальные положения 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 пришли к соглашению, 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:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

М.П.

Митюшин И.М.

Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П.

Перевозчиков А.В.



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

г. Москва

«07» сентября 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Все платежи, начиная с 29 июля 2021 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001
р/с № 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

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

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

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

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

Арендодатель:



Антипов Н.Н. /

А.В. Перевозчиков/
М.П.

02 августа 2022 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»

№ 422-080915/22

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 09 августа 2022 г. по 24:00 часов 08 августа 2023 г.
 (обе даты включительно, всего 365 дней).

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:
 Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
 «Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «Об» мая 2019 г.;
 «Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий (к п.3.4.2 Общих условий);
 «Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин».
 На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроены и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов).

1.1. нежилого помещения, расположенного на этаже: этаж № 1, по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом 102 нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002

на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **63 223 000,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20220622-1от 22.06.2022 г., составленного 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):

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

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

- умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),*
- хулиганство (Ст. 213 УК РФ),*
- вандализм (Ст. 214 УК РФ).*

Страхованием не покрываются и не возмещаются убытки, являющиеся следствием действий, квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершенных Страхователем или работающими у него лицами.

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

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет **рублей 34 772,65**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2022 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, направив Страхователю письменное уведомление, либо уведомление по электронной почте.

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

Полис № 422-080915/22
 Отдел: страхование - филиалский офис первого и второго СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 728-79-34, факс: (495) 728-79-25

Передан через Диадок 09.08.2022 13:47 GMT+03:00
 98532577-401454924M805699
 Страница 2 из 4



Полис № 422-080915/22
 Отдел: страхование - филиалский офис первого и второго СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 728-79-34, факс: (495) 728-79-25

Передан через Диадок 09.08.2022 13:47 GMT+03:00
 98532577-401454924M805699
 Страница 2 из 4



Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1

Страница 98 из 121

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 возникшие 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), содержащем дату досрочной оплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

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

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

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике. 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 оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

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

_____/ *А.В. Сливский* /
 М.П.
 Первый заместитель Генерального директора,
 Финансовый директор
 Доверенность №1/22 от 01.01.2022 г.

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ *Джуржан П.И.* /
 М.П.
 Заместитель руководителя
 Центра страхования имущественных рисков
 Доверенность № 9075135-4/22 от 24.05.22 г.

Идентификатор документа 3906f0c1-e719-41a1-916c-a31c46de06e

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

Подписатель	Выдана (принята) дата, время, место документа	Сертификат (свойство) номер, версия	Дата окончания действия документа
Подписатель (получатель): ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Первый заместитель, Финансовый директор	06.08.2022 08:50:49 MSK с 10.10.2022 16:45:06 по 10.10.2023 16:45 GMT+03:00	06882810368-A36B9440320539A9367C с 10.10.2022 16:45:06 по 10.10.2023 16:45 GMT+03:00	02.09.2022 17:54 GMT+03:00 Подача документов через фидулиарную
Подписатель (отправитель): СПАО «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Сливский Александр Владимирович, Первый заместитель генерального директора, факсовый директор	06.08.2022 08:50:49 MSK с 26.03.2022 16:29 по 28.05.2023 16:29 GMT+03:00	0340291020564809141079493704570 с 26.03.2022 16:29 по 28.05.2023 16:29 GMT+03:00	04.08.2022 12:33 GMT+03:00 Подача документов через фидулиарную

Полис № 422-080915/22
 Отдел: страхование недвижимой формы первички и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 726-79-34; факс: (495) 726-79-25

Передан через Диадок 09.08.2022 13:47 GMT+03:00
 3906f0c1-e719-41a1-916c-a31c46de06e
 Страница 3 из 4



Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
 c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
 Страница 99 из 121



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

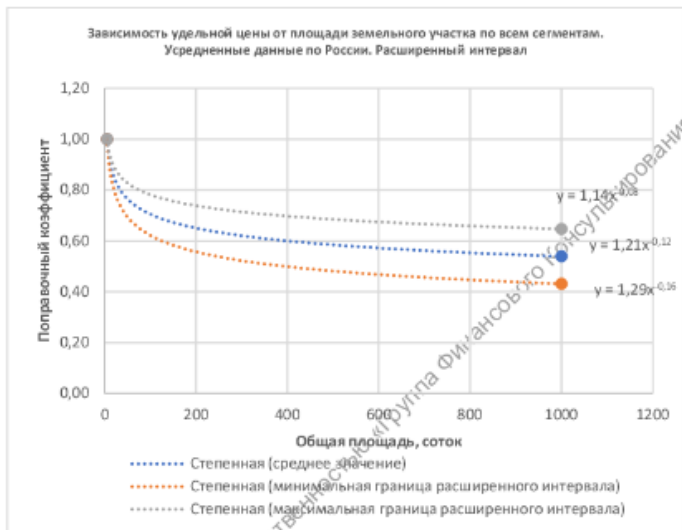


Рис. 16¹⁰

¹⁰ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 44

Данные для корректировки цен земельных участков в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД⁹

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
объект оценки <10	1,00	1,64	2,06	2,40	2,69	2,94	3,17	3,38	3,58	3,76
10-20	0,61	1,00	1,26	1,46	1,64	1,79	1,93	2,06	2,18	2,29
20-30	0,48	0,79	1,00	1,16	1,30	1,43	1,54	1,64	1,73	1,82
30-40	0,42	0,68	0,86	1,00	1,12	1,23	1,32	1,41	1,49	1,57
40-50	0,37	0,61	0,77	0,89	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,40
50-60	0,34	0,56	0,70	0,82	0,91	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28
60-70	0,32	0,52	0,65	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19
70-80	0,30	0,48	0,61	0,71	0,79	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11
80-90	0,28	0,46	0,58	0,67	0,75	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05
90-100	0,27	0,44	0,55	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00

Таблица 45

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

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
объект оценки <10	1,00	1,23	1,36	1,45	1,52	1,58	1,63	1,67	1,71	1,75
10-20	0,81	1,00	1,10	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39	1,42
20-30	0,74	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29
30-40	0,69	0,85	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,18	1,21
40-50	0,66	0,81	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15
50-60	0,63	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
60-70	0,61	0,76	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
70-80	0,60	0,74	0,81	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
80-90	0,58	0,72	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
90-100	0,57	0,70	0,78	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

⁹ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

264

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

277

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 101 из 121



Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

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

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

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

Суть коэффицента 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 коэффицент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффицент 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).

← Назад

Вперед ▶

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Срок подписки

Моя компания

Мой профиль

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

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

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

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

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

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

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

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

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

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

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,69	0,91	0,83	0,86	0,82	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед ▶

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Срок подписки

Моя компания

Мой профиль

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

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

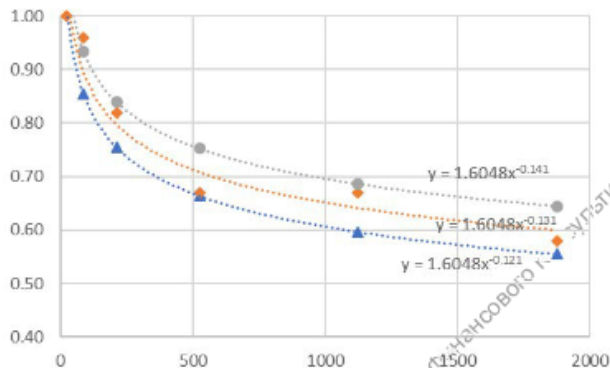


Рисунок 106. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

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

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

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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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





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

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

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

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,95	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,62	0,82	0,73
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,84	0,74

Примечания:

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

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

01.10.2022

← Назад

Вперед →

Поиск по сайту

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

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

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД с датой погашения 15.05.2041 г., , принять за уровень безрисковой ставки среднемесячное значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние полгода. Средняя доходность по ним составила 9,1%

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

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

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

где:

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

Расчет премии за специфический риск

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

Источники: Анализ Исполнителя

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт (данные на 01.10.2022). Средний срок экспозиции для торговых объектов составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,97%

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,07%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	4,54%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,61%

Источники: Анализ Исполнителя

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

avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_362_ga_promnaznacheniya_2344483694

ТОЛЬКО ДО 15.12

ЦДС СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ

*Реклама. 214-ФЗ. Скидка 95 000 руб. с квадратного метра предоставляется на 2-к. квартиру (площадь 49,86 кв.м.) в 6 корпусе жилого комплекса ЦДС «Ирская Речка». Строит. адрес: СПб, Красногвардейский в-р, застройщик: ООО «Бородаха Перспектива». Проектные декларации на наш дом 96. Срок акции: до 15.12.22. Акции может быть завершена досрочно. Количество квартир ограничено! Подробная информация по тел. +7 (999) 055-49-33

Выбрать квартиру

Усть-Луга · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 3,62 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 000 000 Р

69 080 Р за сотку

Реклама: [sberbank.ru](#)

Кредитная карта от Газпромбанка

Подробнее

8 981 819-22-05

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 361,9 сот.

Расстояние до центра города: 69 км

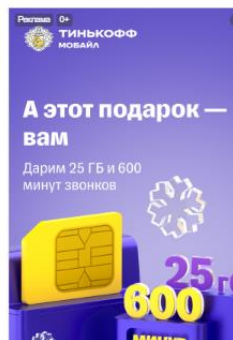
Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Дубки

[Показать карту](#)

Описание

Срочно продам земельный участок в непосредственной близости к порту Усть-Луга. Категория: земли промышленности. В соответствии с правилами землепользования и застройки участок находится в функциональной зоне ПЗ - производственная зона



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

← → ↻ 🔒 avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_362_ga_promznacheniya_2344483694

**25 000 000 ₽**

69 080 ₽ за сотку

Реклама: [gasprombank.ru](#)Кредитная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 981 819-22-05

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 361.9 сот.

Расстояние до центра города: 69 км

Расположение

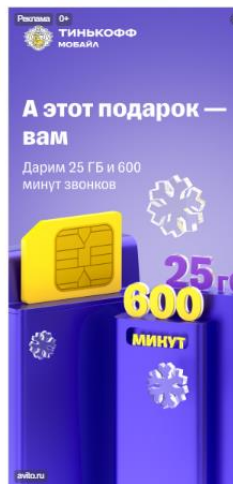
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Вистинское сельское поселение, д. Дубки

[Показать карту >](#)**Описание**

Срочно продам земельный участок в непосредственной близости к порту Усть-Луга. Категория: земли промышленности. В соответствии с правилами землепользования и застройки участок находится в функциональной зоне ПЗ - производственная зона IV, V класса опасности. К основным видам разрешенного использования относятся в том числе Деловое управление (4.1), Рынки (4.3), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Обслуживание автотранспорта (4.9), Объекты придорожного сервиса (4.9.1), Недропользование (6.1), Тяжелая промышленность (6.2), Автомобилестроительная промышленность (6.2.1), Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4), Нефтехимическая промышленность (6.5), Строительная промышленность (6.6), Энергетика (6.7), Связь (6.8), Склады (6.9). Участок в собственности физического лица

№ 2344483694 - 1 декабря в 17:03 - 135 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

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

← → ↻ 🔒 avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📱

для Вашего бизнеса abuks.ru

сопровождение! audita.ru

счастье-тут.рф Узнать цену

Тайцы - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное 🗨️ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 12,5 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Тайцкое городское поселение, городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина Гатчинское шоссе, 15 км

[Показать карту](#)

Описание

Отличный ровный участок 12,54 соток для бизнеса в Гатчинском районе (пос.Тайцы,

2 257 000 ₺

180 560 ₺ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [info@fo](#)
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Platinum [Подробнее](#)

8 958 786-95-97

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 34 объявления

[Подписаться на продавца](#)

РЕКЛАМА

ДАРИТЕ ПОДАРКИ ЛЮБИМЫМ
ВМЕСТЕ С RENDEZ-VOUS

ОТ
-35%

НА ОБУВЬ,
СУМКИ И АКСЕССУАРЫ

РЕКЛАМА

realty.ya.ru

7 500 000 ₺
Квартира 62 м², 8 этаж

10 990 000 ₺
7-ж квартира 151 м², м.
Коммуналка

59 090 000 ₺
Квартира 128 м², 7 этаж

РЕКЛАМА

Бизнес-класс с отделкой
от 17,6 млн ₺. Ипотека 4,6%

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

← → ↻ 🔒 avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731

🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐 Ⓜ️

Об участке

Площадь: 12,5 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Таицы, ул. Капитана Прибавкина
Гатчинское шоссе, 15 км

[Показать карту](#)

Описание

Отличный ровный участок 12,54 соток для бизнеса в Гатчинском районе (пос.Таицы, улица Писателя Михаила Чулаки / улица Капитана Прибавкина)

Категория "Земли населённых пунктов"

Основные виды разрешённого использования "Для размещения объектов торговли"

Участок подходит для размещения:

- магазинов,
- торговых комплексов,
- торговых центров;

КН: 47:23:0261002:1866

Участок находится в центре коттеджной застройки.

Коммуникации рядом: по границе участка линия электропередачи 0,4 квт., газ по границе участка, вода - делаем скважину.

Отличное расположение!

30 мин до КАД по Красносельскому шоссе, 10 мин до Красного села.

Звоните с удовольствием расскажу и покажу.

№ 1754045731 · 14 декабря в 11:41 · 2341 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 10 сот. (ИЖС)
1 550 000 ₽
Псковская область.



Участок 10 сот. (ИЖС)
2 250 000 ₽
Псковская область.



Участок 12 сот. (ИЖС)
1 800 000 ₽
Псковская область.

2 257 000 ₽

180 560 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама [Включить](#)
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 786-95-97

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

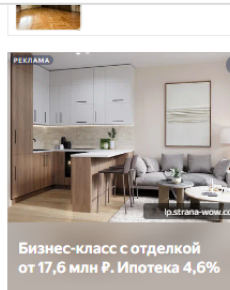
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Завершено 34 объявления

[Подписаться на продавца](#)



Бизнес-класс с отделкой
от 17,6 млн ₽. Ипотека 4,6%

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

← → ↻ 🔒 spb.cian.ru/sale/commercial/280647464/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинградской области > Гатчинский район > Рождественское с/пос > д. Выра > Нарва шоссе > Пулковское шоссе > проспект Большой


13 дек, 18:34 👁️ 9 просмотров, 0 за сегодня 🔒 Платное

Коммерческая земля, 1,28 га

Ленинградская область, Гатчинский район, Рождественское с/пос. Выра деревня, просп. Большой, 63 [На карте](#)

📍 Нарва шоссе, 57 км от КАД 📍 Пулковское шоссе, 68 км от КАД

❤️ В избранное 📄 📧 📧 📧 📧 📧



📷 2 фото

1.28 га

Площадь

Участок поселений

Категория

Код объекта: 7519 Продаётся: Земельный участок площадью 12800 кв.м., кад.номер 47:23:0706002:73 Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под строительство строительного магазина. Первая линия Большого пр., въезд на Киевское шоссе в 200 м.

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

[Позвонить](#)

16 000 000 ₽ ↓

12 500 000 ₽ за га

✉️ [Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 911 096-25-10

+7 969 203-76-83

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Торговый дом недвижимости 🏡

🔒 Документы проверены

РИЕЛТОР

Игорь Заречный

РАСПИШИТЕСЬ БЕСПЛАТНО!

23 офиса в БЦ «Т4» с выгодой 30%. БЦ класса В+. Коммунальные услуги и НДС включены в арендную плату

+7 (812) 633-30-30

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик АО «Бизнес-центр «Т4». Акция до 31.12.2022, подробности на teogema.info

Арендные каникулы 6 мес.

Новый БЦ «Фаррум» класса А. Аренда в бизнес-парке, где ежедневно работают 3,5 тысячи человек


+7 (812) 333-04-44

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик ООО «Бизнес Парк Палострово». Предложение «арендные каникулы» от УК «Теорема» до 31.12.2022, подробности на teogema.info

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 114 из 121

Financial Consulting Group



114

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

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

Торговая площадь, 32,9 – 236,9 м²

в торгово-развлекательном центре «Вернисаж»

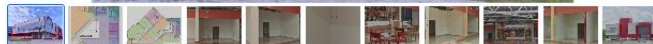
Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2Б На карте

Нарва шоссе, 112 км от КАД Киевское шоссе, 124 км от КАД

В избранное



12 фото



ТРК Вернисаж: фуд-корт!

32,9 – 236,9 м² 3 400 мест Свободно
Площади Этажа Парковка Помещение

Доступно 7 площадей

32,9 м ² 2 этаж	59 220 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
34,2 м ² 2 этаж	61 561 ₽/мес. 21 601 ₽/м ² в год
37,9 м ² 2 этаж	68 220 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
40,5 м ²	72 900 ₽/мес.

Рекламодатель:
ПАО «Сбербанк России»
Ген. лицензия Банка России
№1401 от 11.06.2015
г. Москва, ул. Вавилова, д.19,
ОГРН 102770032195

от 59 220
до 426 420 ₽/мес.

от 21 600 ₽ за м² в год

+7 967 991-15-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РОССТРО

Профи PRO
Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Нет отзывов
Опыт работы с 1991 года
Еще 35 объектов



Расширяйтесь бесплатно!
23 офиса в ЕЦ, 174 с выгодою 30%, ЕЦ класса В+. Коммунальные услуги и НДС исключены в арендную плату
+7 (812) 633-30-30

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик АО «Бизнес-центр 174». Акция до 31.12.2022, подробности на teogema.info



Арендные каникулы 6 мес.
Новый ЕЦ «Фарум» класса А. Аренда в бизнес-парке, где ежедневно работают 3,5 тысячи человек.
+7 (812) 333-04-44

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик ООО «Бизнес Парк Палостров». Предложение «арендные каникулы» от УК «Теорема» до 31.12.2022, подробности на teogema.info



Коммерческие помещения
Скидки до 3 млн ₽ на коммерческие помещения в СПб и ЛО. 0% рассрочка. Ипотека от 10,4%
+7 (812) 565-07-04

Рекламодатель и застройщик ООО «С3-Инвесторс 6-1», Ленинградская обл., Всеволожский мкрн, Заневское г.п., Кудрово г., Европейский пр-т, д. 22, пом.44Н, пом. 44.1. ОГРН 1167847430671. Проектная декларация на сайте new3.com.spb. Скидки на коммерческие помещения до 3 млн руб.



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

34,2 м² 2 этаж	61 561 ₽/мес. 21 601 ₽/м² в год
37,9 м² 2 этаж	68 220 ₽/мес. 21 600 ₽/м² в год
40,5 м² 2 этаж	72 900 ₽/мес. 21 600 ₽/м² в год
42,7 м² 2 этаж	76 860 ₽/мес. 21 600 ₽/м² в год

[Показать все 7 площадей](#)

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

Предлагаем в аренду помещения в новом ТРК Вернисаж, г. Кингисепп:

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

! В объявлении указана базовая ставка, итоговая определяется в ходе переговоров.

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

- Общая площадь ТРК 21 500 м2, арендопригодная 14 000 м2;
- 3 этажа;
- Грузовые лифты - 1000 кг;
- Парковка на 434 машиноместа;
- Планируется застройка нового жилого района в непосредственной близости к ТРК.

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, кафе/ресторан, кондитерская, общепит, ресторан, шаурма, коммерция, буфет, кофейня, кулинария, пиццерия, столовая, суши, торговля, торговое, фастфуд, фото студия

Отзывы о сайте

от **59 220**
до **426 420** ₽/мес. ▼
от 21 600 ₽ за м² в год
📧 [Следить за изменением цены](#)
Без комисссии

+7 967 991-15-08

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

РОССТРО

🏆 Профи PRO
✔️ Документы агентства проверены

[УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ](#)

Нет отзывов
Опыт работы с 1991 года
[Еще 35 объектов](#)

РЕКЛАМА

Расширяйтесь бесплатно!
23 офиса в БЦ «Т4» с выгодой 30%. БЦ класса В+. Коммунальные услуги и НДС включены в арендную плату
+7 (812) 633-30-30

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик АО «Бизнес-центр «Т4». Акция до 31.12.2022, подробности на teotema.info

РЕКЛАМА

Арендные каникулы 6 мес.
Новый БЦ «Феррум» класса А. Аренда в бизнес-парке, где ежедневно работают 3,5 тысячи человек
+7 (812) 333-04-44

Рекламодатель ООО «Турбо-центр», ОГРН 1027806064120.
194291, СПб, Проспект Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 230-Н, офис 6.1.
Застройщик ООО «Бизнес Парк Полостров». Предложение «арендные каникулы» от УК «Теорема» до 31.12.2022, подробности на teotema.info

РЕКЛАМА

Коммерческие помещения
Синдизы до 3 млн ₽ на коммерческие помещения в СПб и ЛО. 0% рассрочка. Ипотeka от 10.4%
+7 (812) 565-07-04

Рекламодатель и застройщик: ООО «С3-Инвестторг 6-1». Ленинградская обл. Выборгский район. Выборгское г.п. Юлино г. Выборгский р-н. п. ?



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

← → ↻ avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2663960499



Основной Бор - ... - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 70 м²

140 000 Р в месяц ~

2 000 Р в месяц за м², залог 140 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 958 790-46-68

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Лента"
Компания
Завершено 33 объявления
[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 70 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Ленинградская область, Сосновоборский го, Сосновий Бор, ул.

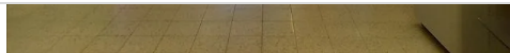
Передан через Диадок 22.12.2022 13:47 GMT+03:00
c546ccf7-343e-4506-ac18-d0660d3690b1
Страница 117 из 121

Financial
Consulting
Group



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

← → ↻ avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2663960499 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📌 Ⓜ️



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

140 000 Р в месяц ▾

2 000 Р в месяц за м², залог 140 000 Р

8 958 790-46-68

Написать сообщение

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 70 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Спросите у арендодателя

Еще сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Лента"

Компания

Завершено 33 объявления

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

Расположение

Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Академика Александрова, 2

Показать карту ▾

Описание

Два помещения по 35 м2. Возможно совмещение - 70 м2.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 500

№ 2663960499 - 5 декабря в 13:28 - 248 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании


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

← → ↻ 🔒 onreal.ru/poselok-telmana/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/54511846 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 🗨️ 📌 📄

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 54 М2, В АРЕНДУ В ПОСЕЛКЕ ТЕЛЬМАНА, ОНЕЖСКАЯ УЛИЦА, 5

Ленинградская область, посёлок Тельмана, Онежская улица, 5 🕒 добавлено 25 ноября в 11:11

📄 ОПИСАНИЕ 📍 НА КАРТЕ 🗺️ 🏠 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ 🗑️ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 📌 В ИЗБРАННОЕ



ТЦ «АЛМАЗ» ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ


19 / 20

ЦЕНА

108 000 ₹

Залог 1 ₹
Без комиссии
Без предоплаты

РЕКЛАМА realty.ya.ru



7-к квартира 151 м², м. Коммунарка
10 990 000 ₹

Актив

+7 (958) 785-25-30 [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

🔒 Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь **54 м²**

ОПИСАНИЕ

⚡ Аренда без комиссии для Арендатора.

Площадь от 54 кв.м до 300 кв.м.

Цокольный этаж

1 этаж

3 этаж

Новый Торговый Центр «АЛМАЗ» располагается в одном из оживленных и густонаселенном районе г.Колпино. В ТЦ «АЛМАЗ» расположились сетевые магазины «МДГНИТ» и «МДГНИТ КАСМФТИК».

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



Актив

👁️ ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН ✉️ НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь **54 м²**

ОПИСАНИЕ

🔑 Аренда без комиссии для Арендатора.

Площадь от 54 кв.м до 300 кв.м.

Цокольный этаж

1 этаж

3 этаж

Новый Торговый Центр «АЛМАЗ» располагается в одном из оживленных и густонаселенном районе г.Колпино. В ТЦ «АЛМАЗ» расположен сетевой магазин «МАГНИТ» и «МАГНИТ КОСМЕТИК».

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

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

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



ЗВОНИТЕ уточнить информацию и ДОГОВОРИТЬСЯ на просмотр!

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ





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 АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	0196DFBB0063AF68BE4C5CCA87DC46AB65 с 06.12.2022 14:14 по 06.03.2024 14:14 GMT+03:00	22.12.2022 13:47 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	22.12.2022 17:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа