

07 апреля 2023 г.

Отчет об оценке №20230407-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер.
Андрейково, по состоянию на 07 апреля 2023 г.





Конфиденциально

07 апреля 2023 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №11 от 29 марта 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 апреля 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 апреля 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

| Наименование объекта | Значение, без НДС/ НДС не облагается | Значение, с НДС/ НДС не облагается |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 | 36 822 000 | 44 186 400 |
| земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465 | 6 498 000 | 6 498 000 |
| Итого, руб. | 43 320 000 | 50 684 400 |

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик

Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.



Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 1 |
| Общая часть | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 10 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 11 |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 12 |
| ▶ Основные факты и выводы | 13 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 32 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | |



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

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

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

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»



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

| | |
|--|--|
| Вид стоимости | ▶ 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 – 07.04.2023– 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 | ▶ 07 апреля 2023 г. |
| Специальные допущения | ▶ 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 финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ 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
 - 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- 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
 - 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 01.04.2023 г., дата оценки 07.04.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 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



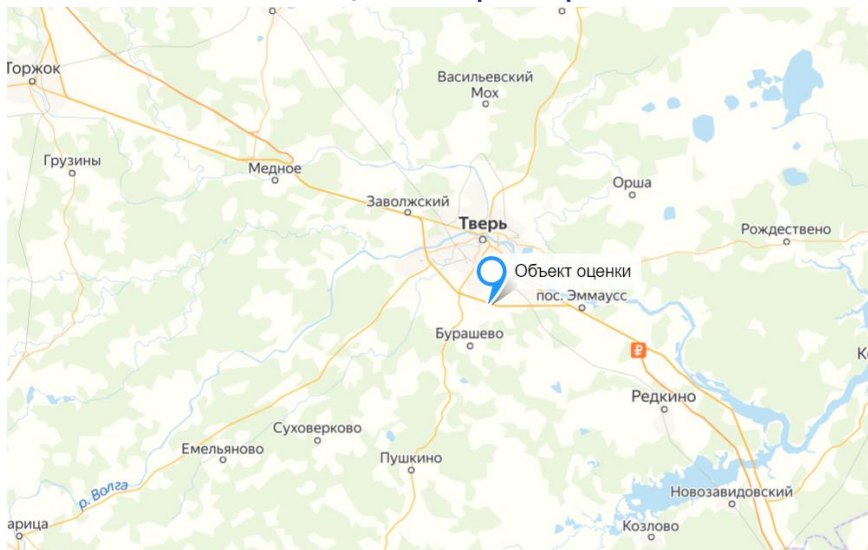
| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №11 от 29 марта 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования» |
| Порядковый номер отчета и дата составления | ▶ Отчет №20230407-1 от 07 апреля 2023 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465 |
| Дата оценки | ▶ 07 апреля 2023 г. |
| Дата осмотра | ▶ 01 апреля 2023 г. |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ 43 320 000 рублей 00 копеек, без НДС |
| Итоговая величина стоимости | ▶ 43 320 000 (Сорок три миллиона триста двадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 36 822 000 (Тридцать шесть миллионов восемьсот двадцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: 6 498 000 (Шесть миллионов четыреста девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» |



| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 1 |
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| ▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 18 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 19 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 32 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

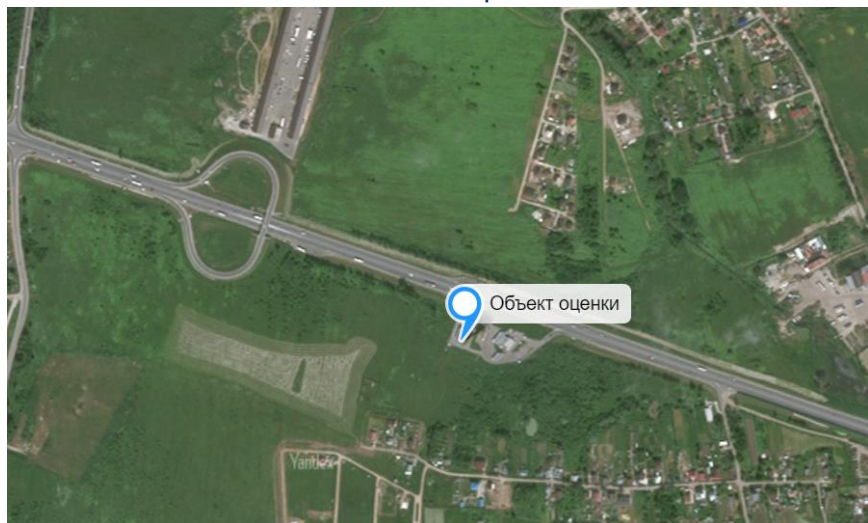


Местоположение Объекта оценки на карте Тверской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Тип объекта | отдельстоящее здание |
| Функциональное назначение | нежилое здание |
| Фактическое использование | торговое |
| Год постройки | 2013 |
| Общая площадь, кв. м | 212,8 |
| Площадь подвала, кв. м | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 212,8 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | - |
| Материал стен | кирпичные |
| Планировка | смешанная |
| Высота потолка, м | нет данных |
| Ограниченность доступа | доступ не ограничен |
| Этаж (этажность) | 1 этаж |
| Наличие витринных окон (рекламного потенциала) | имеется |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" |
| Степень технического обустройства | электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее |
| Наличие парковки | организованная |
| Вид права | общая долевая собственность |
| Субъект права | Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | аренда, доверительное управление |
| Кадастровый номер | 69:10:0251201:513 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 691 247,15 |
| Остаточная стоимость на 07.04.2023 г., руб. | нет данных |

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 16 из 89



Financial
Consulting
Group

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

Участки 69:10:0251201:465

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

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



Источник: Открытые источники

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 25.10.2021 г.
- ▶ Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 июля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Соглашение о перемене лица в обязательстве от 01 марта 2017 г. по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Техническое описание на здание по состоянию на 12 августа 2019 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2023 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-114104/22 от 25.10.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 1 |
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России | 21 |
| ▶ Краткая характеристика региона | 24 |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 26 |
| ▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России | 28 |
| ▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 30 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 32 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |



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 | 8,4% | 12,3% | 5,8% | 4,6% | 4,3% | 4,0% |
| Ключевая ставка* | 5,8% | 10,5% | 7,3% | 6,7% | 6,0% | 6,0% |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 9,8% | 11,5% | 7,2% | 6,8% | 5,9% | 5,3% |

Источник: ЦБ РФ

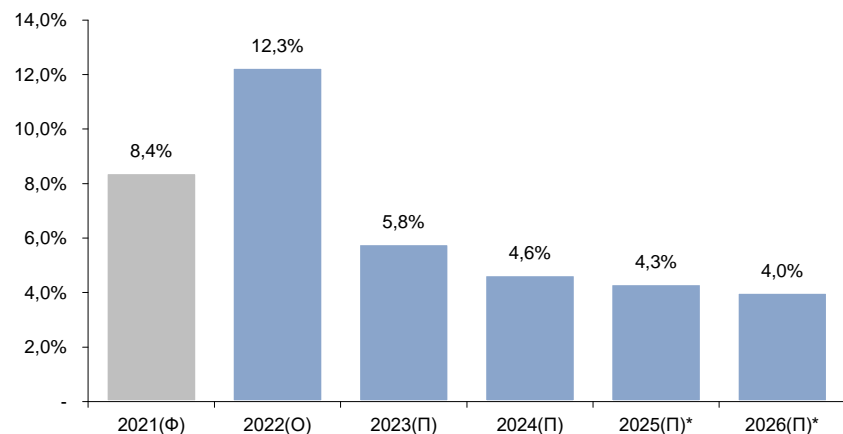
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

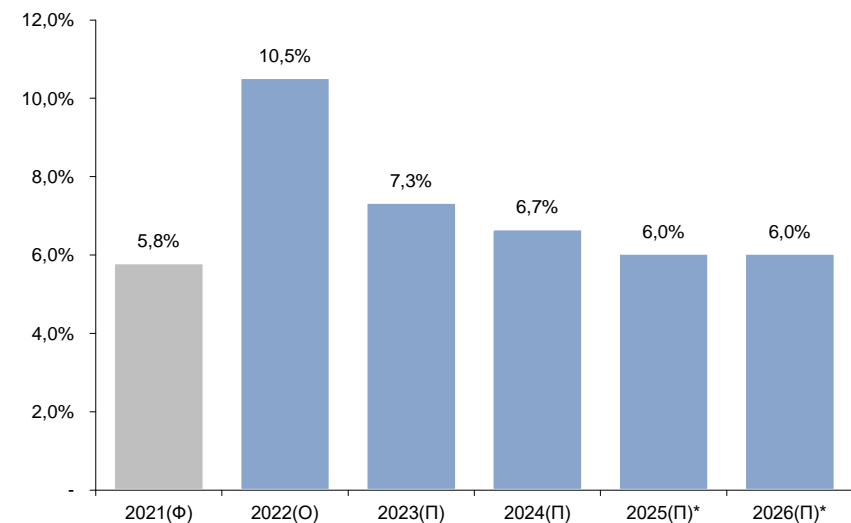
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряжённость неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несёт риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость в будущем

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

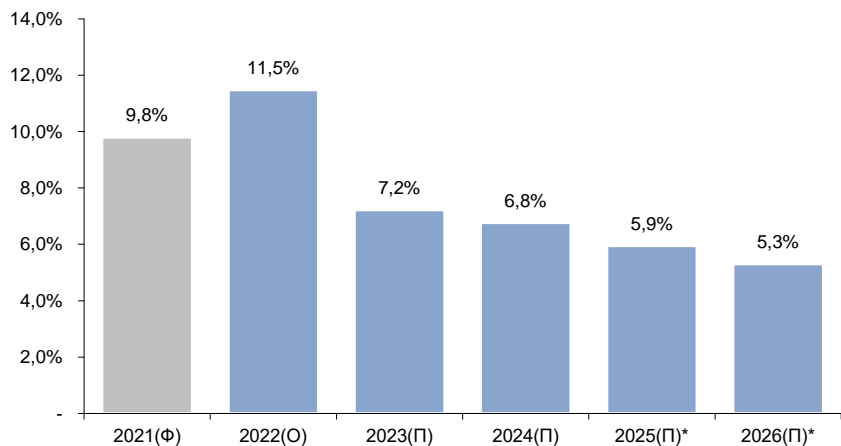
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненефтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- ▶ Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- ▶ Положительное сальдо финансового счета сформировано за счет снижения внешних обязательств экономики при снижении вклада в рост иностранных активов

Передача через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59a0225-2297-48f0-b062-18a837b3cf99

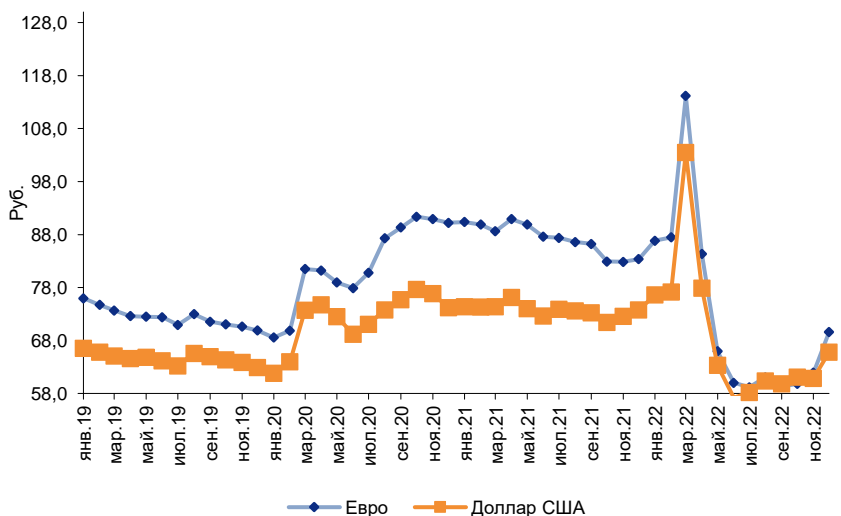
Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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 данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 23 из 89

Financial

Consulting

Group



Герб Тверской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения Тверской области на карте России



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

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

Краткая характеристика региона (2/2)

Транспорт

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

Краткая характеристика Калининского района

Основная информация

- ▶ Калининский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке Тверской области России. Административный центр — город Тверь, который составляет отдельный городской округ
- ▶ Площадь района – 4 158,21 кв. км
- ▶ Численность населения района составляет 55 783 чел. (2021 г.)
- ▶ Район расположен на юге средней части области и граничит: на севере — с Лихославльским и Рамешковским районами, на востоке — с Кимрским районом, на юго-востоке — с Конаковским районом, на юге — с Московской областью, Лотошинский район, на западе — со Старицким и Торжокским районам

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ 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:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ удаленность от метро
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ тип объекта
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (1/2)

| Основные индикаторы рынка | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Показатель | 2020 | 2021 | 2022 | 2023П |
| Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м | 28,9 | 29,7 | 30,0 | 30,6 |
| Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м | 655 | 814 | 250 | 604 |
| Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м* | 17,3 | 17,9 | 18,0 | 18,2 |
| Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м* | 144,2 | 538,5 | 138,3 | 211,3 |
| Количество открытых ТЦ, штук* | 3 | 17 | 9 | 8 |
| Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек | 197 | 204 | 207 | 208 |

Источник: Nikoliers

Примеч.: * - Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Распределение объема ввода качественных торговых площадей в региональных городах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по численности населения, 2018 - 2023 гг.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

- ▶ По данным Colliers International, новое предложение торговых площадей по итогам 2022 г. в регионах России, исключая Москву и Санкт-Петербург, составило 138 тыс. кв. м, что почти в 4 раза меньше аналогичного периода 2021 г. и на 59% меньше, чем в 2019 г. За год в региональных городах открылось 9 торговых центров малого формата. В 2022 г. общий объем введенных торговых площадей во всех городах России составил 250 тыс. кв. м в 19 торговых центрах, что на 69% меньше показателя предыдущего года
- ▶ При рассмотрении географического распределения торговых площадей наибольшая доля в общей структуре нового ввода торговых площадей приходится на регионы России — 53,5% от общего ввода, на Московский регион пришлось 39,8% нового ввода, Санкт-Петербург аккумулировал почти 6,7% с единственным введенным торговым объектом в 2022 г. Крупнейшими региональными объектами, введенными в 2022 г., являются: ТЦ «iMall Эспланада» (GLA 40 500 кв. м) и ТЦ «Таганай» (GLA 35 000 кв. м)
- ▶ В тройку лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями в 2022 г. вошли Екатеринбург, Краснодар и Самара. Наибольший годовой прирост новых площадей зафиксирован в Перми и Челябинске, на которые пришлось 59% от общего объема ввода в регионах по итогам 2022 г.

Спрос

- ▶ В 2022 г. на рынок России вышло 9 новых международных брендов, при этом на долю fashion-операторов пришлось 66,7%. О перспективах выхода на российский рынок в 2023 г. объявили еще порядка 36 брендов. Страной-лидером по числу иностранных брендов, заявивших о выходе на рынок России, является Турция — 83,2%, второе место разделяют Казахстан и Индия, на долю которых приходится по 5,6%, Белоруссия и Италия заняли третье место — по 2,8%
- ▶ В 2022 г. на фоне ухода части иностранных брендов с рынка РФ была заметна активная экспансия магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны, сопровождающаяся расширением форматов магазинов и появлением новых концепций. Данные шаги продиктованы изменением стратегии территориальной экспансии и увеличением своей доли рынка в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной
- ▶ Так, в Тюмени в ТЦ «Галерея Вояж» и Оренбурге в ТЦ «Мегамолл Армада» открылись магазины Sela ритейлера Melon Fashion Group, заменив прежних арендаторов: ритейлеров Inditex и H&M. Love Republic арендовал площади в трех торговых центрах: «Мурманск Молл», «Сургут Сити Молл» и «Мегамолл Армада» в Оренбурге, магазин Befree занял место закрывшихся магазинов Adidas и Reebok в ТРК «Радуга» в Санкт-Петербурге. Продавец верхней одежды «Снежная королева» занял площади H&M в ТК «Амбар» в Самаре. Бренды Lichi и Befree открыли свои магазины в самарском ТЦ «Космопорт», а ТЦ «Серебряный город» в Иванове отметил открытие магазина NOUN. Бренд EMKA пополнил пул арендаторов ТРЦ «МореМолл» в Сочи, а российский бренд детской одежды Loloclo открыл магазины в Казани в ТЦ «Казань Молл» и также в ТРЦ «Аура» в Новосибирске

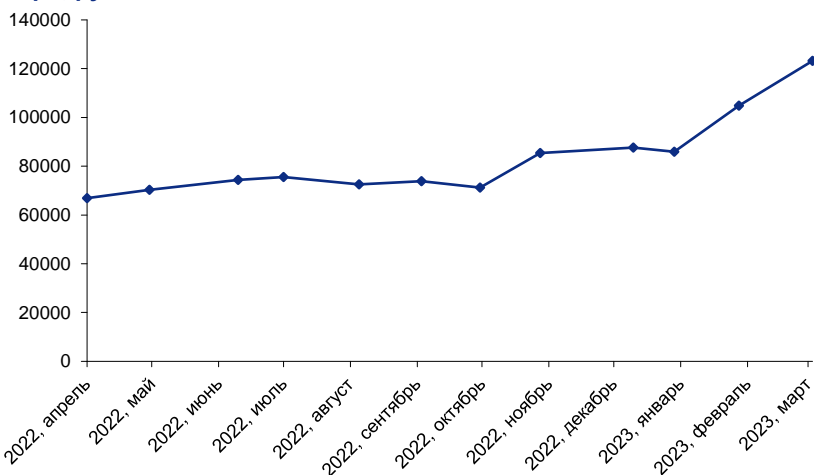
Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 28 из 89

Financial
Consulting
Group

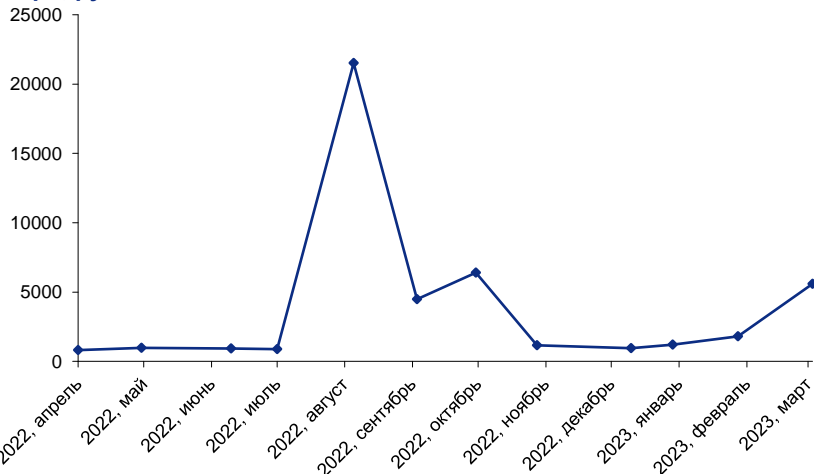


Динамика цен продажи торговой недвижимости в г. Твери, руб./кв. м в 2022-2023 гг.



Источник: Аналитика Restate

Динамика цен аренды торговой недвижимости в г. Твери, руб./кв. м в 2022-2023 гг.



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В 2023 г., согласно анонсированным проектам девелоперов, показатель ввода новых качественных торговых площадей в региональных городах России увеличится почти на 47% по сравнению с 2022 г. и составит 211,3 тыс. кв. м. В 2023 г. сохранится ввод торговых центров форматов «окружной» с долей 62,5% от суммарного ввода площадей и «районный» с показателем 37,5%. Продолжит усиливаться спрос на локальные магазины и услуги в пешеходной доступности, как центры притяжения для совершения ежедневных покупок и мест качественного досуга
- ▶ На протяжении 2022 г. происходило заметное изменение баланса в выходе на рынок России новых международных брендов. Если в период до 2022 г. в структуре появления новых иностранных игроков ритейл-рынка России преимущественно преобладали бренды западноевропейских стран, то в 2022 г. пальму первенства перехватили ритейл-компании из стран Азии и Ближнего Востока. Так, на фоне ухода некоторых западных брендов с рынка России активнее всего проявили себя бренды турецких производителей с долей 74% в структуре международных брендов, заявивших о намерении выйти на российский рынок. Аналитики Nikoliers ожидают дальнейшую экспансию на российском рынке турецких и азиатских ритейлеров



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Твери

| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./мес. | Цена предложения, руб./кв. м./год | Источник |
|--|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Калинина, 17 | 1 000 | 700 000 | 8 400 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/271757686/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Тверской просп., 10 | 300 | 185 000 | 7 400 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/266284756/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Рябеевское ш., 14 | 260 | 260 000 | 12 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/271745046/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Рябеевское ш., 14 | 262 | 262 000 | 12 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/271561747/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, просп. Чайковского, 86 | 170 | 249 900 | 17 640 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/269713380/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, ул. Андрея Дементьева, 3 | 432 | 320 000 | 8 881 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/275969271/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, просп. Победы, 24к2 | 253 | 126 500 | 6 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/285448051/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Тверской просп., 8 | 116 | 233 400 | 24 145 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/282280180/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Коминтерна, 91 | 671 | 450 000 | 8 048 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/280461049/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, Молодежный бул., 6 | 1 060 | 580 000 | 6 566 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/271713594/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, ул. Луначарского, 36 | 259 | 120 000 | 5 566 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/280996060/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, ул. Желябова, 75 | 137 | 110 000 | 9 656 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/284243947/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Николая Корыткова, 17А | 110 | 65 000 | 7 091 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/279747167/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Можайского, 61 | 139 | 180 700 | 15 600 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/278428223/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Калинина, 15с1 | 947 | 615 420 | 7 800 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/278577199/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Вагжанова, 21 | 299 | 316 000 | 12 682 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/282886517/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Калинина, 13А | 203 | 263 900 | 15 600 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/279352350/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Оснабрюкская ул., 39 | 250 | 250 000 | 12 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/278543722/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, наб. Афанасия Никитина, 86 | 513 | 256 700 | 6 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/278381978/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Новоторжская ул., 8 | 160 | 490 000 | 36 750 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/264303357/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Калинина, 15 | 500 | 500 000 | 12 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/275780771/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, Октябрьский просп., 99к1 | 239 | 239 000 | 12 000 | https://tver.cian.ru/rent/commercial/273665224/ |
| Минимальное значение | | | 5 566 | |
| Максимальное значение | | | 36 750 | |
| Среднее значение | | | 11 992 | |

Источник: Анализ Исполнителя

► Исполнителем анализировались предложения торговых объектов, расположенных в г. Твери. Анализ рынка аренды объектов недвижимости торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что диапазон арендных ставок для данных объектов составляет от 5 566 до 36 750 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 11 992 руб./кв. м/год



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Твери

| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м. | Источник |
|---|----------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Коминтерна, 91 | 671 | 41 614 400 | 62 018 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265613457/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, просп. Чайковского, 102/47 | 159 | 7 800 000 | 49 057 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/268691567/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Симеоновская ул., 33 | 133 | 8 500 000 | 63 910 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265613992/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, Волоколамский просп., 43к1 | 180 | 9 500 000 | 52 778 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265419354/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, просп. Николая Корыткова, 17 | 195 | 14 900 000 | 76 410 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265613964/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, ул. 2-я Красина, 84 | 290 | 15 000 000 | 51 724 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265613967/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, наб. Реки Тьмаки, 9 | 295 | 19 000 000 | 64 407 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265614007/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, Молодежный бул., 6 | 1 060 | 59 000 000 | 55 660 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/269766394/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Учительская ул., 6 | 223 | 16 800 000 | 75 336 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265614035/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, бул. Гусева, 12А | 300 | 19 000 000 | 63 333 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/222010560/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Коминтерна, 22Б | 432 | 23 000 000 | 53 241 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/265614002/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, ул. Двор Пролетарки, 16 | 1 400 | 80 000 000 | 57 143 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/281893336/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, ул. Склизкова, 27к2 | 151 | 12 000 000 | 79 470 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/277294445/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, Оснабрюкская ул., 12к1 | 450 | 24 750 000 | 55 000 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/257875885/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Московский, Зеленый проезд, 43к12 | 240 | 10 300 000 | 42 917 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/284843353/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, просп. Чайковского, 100 | 1 104 | 89 000 000 | 80 616 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/256941935/ |
| Тверская область, Тверь, р-н Центральный, просп. Победы, 3 | 236 | 16 400 000 | 69 492 | https://tver.cian.ru/sale/commercial/284940635/ |
| Минимальное значение | | | 42 917 | |
| Максимальное значение | | | 80 616 | |
| Среднее значение | | | 61 912 | |

Источник: Анализ Исполнителя

► Согласно данным анализа рынка диапазон рыночной стоимости торговых объектов в Тверской области составляет от 42 917 руб./кв. м до 80 616 руб./кв. м. Среднее значение составило 61 912 руб./кв. м. Удельный показатель стоимости аренды оцениваемого объекта не входит в данный диапазон, так как имеет в своем составе арендный бизнес, приносящий значительный доход арендодателю, что в соответствии значительно повышает рыночную стоимость недвижимости



| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 1 |
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общая методология оценки | 33 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 37 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом | 38 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |



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 разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в пользу стороны 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 рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная 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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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 «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам

- Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового назначения, расположенное в торговом центре. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке нежилого здания является доходный подход
 - Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- #### ▶ Доходный подход
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- #### ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2027 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 268 дней, так как Датой оценки является 07.04.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 07.04.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса

- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., Уведомления об индексации от 01.04.2022 г., Дополнительного соглашения от 19.05.2022 г. и Уведомления об индексации от 01.04.2023 г.
- ▶ Доходы от эксплуатации объекта недвижимости определены на основе фактических данных за апрель 2021 – апрель 2023 гг. Диапазон арендных ставок составил от 25 228 до 29 432 руб./кв. м/год с НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»)
- ▶ Постоянная часть арендной платы согласно п. 4.2.3 договора субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г. включает в себя налоги и сборы, в т. ч. и на земельный участок
- ▶ Переменная часть арендной платы (п. 4.3.1 ДСА) включает в себя коммунальные платежи, включающие в себя расходы на потребление электроэнергии, водоснабжения, водоотведения
- ▶ По данным Заказчика, все коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доход рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Для расчета ПВД Исполнитель использовал среднее значение фактических доходов за апрель 2021-апрель 2023 гг. или 414 321 руб./мес. ПВД, используемый в расчетах, составил 4 970 768 руб. без НДС (414 321 руб./мес. * 12 мес.). Данный показатель арендной платы применялся для расчета потенциального валового дохода в период с 01.04.2023 г. с учетом инфляции потребительских цен

Прогноз уровня загрузки

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

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

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

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Полиса по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-114104/22 от 03.11.2022 г. Величина затрат на страхование составила 35 333,96 руб./год. Данное значение прогнозировалось с учетом инфляции

Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его остаточная стоимость. Согласно Закону Тверской области от 27 ноября 2003 года N 85-ЗО «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)», размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2023 г.
- ▶ Налог на имущество (нежилое здание) составил 962 940 руб. в год (43 770 000,00 руб. * 2,2%)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/m69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости
- ▶ Земельный налог составил 92 165 руб. в год (6 144 329,40 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

| Параметр | Ед. изм. | Значение | Источник информации |
|---|-------------|---------------|---|
| Площадь здания | кв. м | 212,8 | |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м | 7 095 | Лейфер 2022 |
| Периодичность проведения капитального ремонта | лет | 30 | http://www.baurum.ru |
| Ставка дисконтирования | % | 14,36% | расчет приведен далее |
| Фактор фонда возмещения | коэффициент | 0,0326 | |
| Резерв на замещение | руб. | 49 287 | |

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: * расчет ставки дисконтирования приведен далее

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

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). Значения вознаграждений в прогнозных периодах представлены в таблице ниже

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 39 из 89

Financial

Consulting

Group



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 9,27%

► 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:

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.), сроки ликвидности для объектов торгового назначения объектов по РФ составляют от 4 до 12 мес. В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 4 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,09%

► 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%

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 | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | 1 | | | | |
| Количество наблюдений | | 6 | 1 | - | - | - |
| Взвешенный итог | | 6 | 2 | - | - | - |
| Сумма | 8 | | | | | |
| Количество факторов | 8 | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | 1,00 | | | | | |
| Итоговая премия за риск | 1,00% | | | | | |

Источник: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,36%

Расчет ставки дисконтирования

| Элемент | Значение |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка дохода | 9,27% |
| Премия за специфический риск | 1,00% |
| Премия за низкую ликвидность | 3,09% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Итоговая ставка дисконтирования | 14,36% |

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Ставки капитализации

| Класс объектов | Среднее Доверитель Доверитель | | |
|---|-------------------------------|--------------|---------------|
| | ее | ый мин. | ый макс. |
| Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.), , стр. 71, табл. 35 | | | |
| коллективное мнение экспертов-оценщиков | 11,00% | 9,60% | 12,40% |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2023 г.) | 9,00% | 7,00% | 12,00% |
| Nikoliers, 1П 2022 г. | 10,50% | 10,00% | 11,00% |
| Knight Frank, 1П 2022 г. | 10,25% | 9,50% | 11,00% |
| Среднее | 10,00% | 9,03% | 11,60% |

Источник: Анализ Исполнителя

► Итоговое расчетное значение ставки капитализации составило 10,00%

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 41 из 89



Расчет операционных расходов

| | Годовое значение | 07.04.2023 - 31.12.2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Постпрогнозный период |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Налог на имущество | 962 940 | 707 035 | 962 940 | 962 940 | 962 940 | 962 940 | 962 940 |
| Земельный налог | 92 165 | 67 672 | 92 165 | 92 165 | 92 165 | 92 165 | 92 165 |
| Резерв на замещение | 49 287 | 36 189 | 51 554 | 53 771 | 55 922 | 58 159 | 60 485 |
| Страхование | 35 334 | 25 944 | 36 959 | 38 549 | 40 091 | 41 694 | 43 362 |
| Вознаграждение управляющей компании | 49 708 | 36 498 | 51 994 | 54 230 | 56 399 | 58 655 | 61 001 |
| Итого, руб. округленно без НДС | 1 189 434 | 873 338 | 1 195 613 | 1 201 655 | 1 207 517 | 1 213 613 | 1 219 953 |

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

| Параметр | Годовое значение | 07.04.2023 - 31.12.2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Постпрогнозный период |
|---|------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), % | | | 4,6% | 4,3% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС | 4 970 768 | 3 649 769 | 5 199 423 | 5 422 998 | 5 639 918 | 5 865 515 | 6 100 136 |
| Потери от недозагрузки, % | | - | - | - | - | - | - |
| Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС | | 3 649 769 | 5 199 423 | 5 422 998 | 5 639 918 | 5 865 515 | 6 100 136 |
| Операционные расходы, руб. в год, без НДС | 1 189 434 | 873 338 | 1 195 613 | 1 201 655 | 1 207 517 | 1 213 613 | 1 219 953 |
| Чистый операционный доход, руб., без НДС | | 2 776 431 | 4 003 810 | 4 221 343 | 4 432 401 | 4 651 902 | 4 880 183 |
| Ставка дисконтирования, % | | 14,4% | 14,4% | 14,4% | 14,4% | 14,4% | 14,4% |
| Ставка капитализации, % | | | | | | | 9,0% |
| Период дисконтирования | | 0,37 | 1,23 | 2,23 | 3,23 | 4,23 | 4,73 |
| Фактор текущей стоимости | | 0,9519 | 0,8474 | 0,7410 | 0,6479 | 0,5666 | 0,5298 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | | 2 642 976 | 3 392 726 | 3 127 893 | 2 871 879 | 2 635 624 | |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб. | | | | | | | 14 671 098 |
| Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб. | | | | | | | 54 074 046 |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб. | | | | | | | 28 648 685 |
| Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС | | | | | | | 43 320 000 |

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **43 320 000 руб. без НДС**



| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 1 |
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 32 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | |
| ▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам | 44 |
| Приложения | 45 |



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

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

| Согласование результатов | | | |
|--|---|-----|-------------------|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | не применялся | - | |
| Доходный | 43 320 000 | 1,0 | |
| Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС | | | 43 320 000 |

Источник: Анализ Исполнителя

| Результаты определения справедливой стоимости | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| Наименование объекта | Значение, без НДС/ НДС не облагается | Значение, с НДС/ НДС не облагается |
| здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 | 36 822 000 | 44 186 400 |
| земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465 | 6 498 000 | 6 498 000 |
| Итого, руб. | 43 320 000 | 50 684 400 |

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась как среднее значение по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г., стр. 123, табл. 78) и данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Коэффициент доли земельного участка составил 0,15, рассчитанный следующим образом: $(0,11+0,19)/2$
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 07 апреля 2023 г., составила:

43 320 000 (Сорок три миллиона триста двадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: **36 822 000 (Тридцать шесть миллионов восемьсот двадцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: **6 498 000 (Шесть миллионов четыреста девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



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



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



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

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| 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" 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 противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения 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 работы 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) Варакшиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г. | |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20156/21
Исп. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС №0991R/776/40832/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 30 ноября 2022 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40832/22, 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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. , включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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 оценщика (владельцем) 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, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного 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:  | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» | |
| Систерова Наталья Николаевна | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) управления коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г. | |

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 47 из 89

Financial Consulting Group





Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 48 из 89

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 49 из 89



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Земельный участок



Земельный участок



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



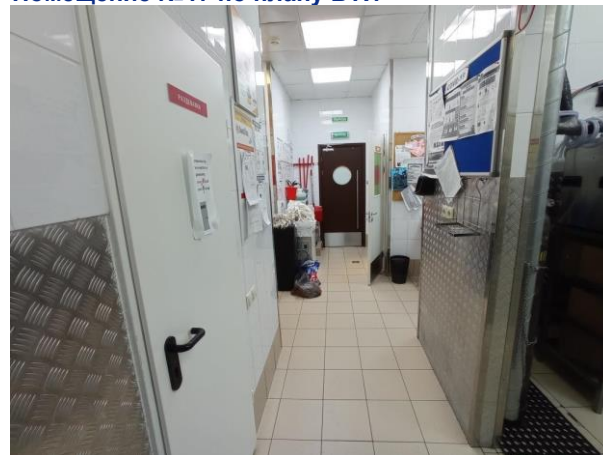
Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №18 по плану БТИ



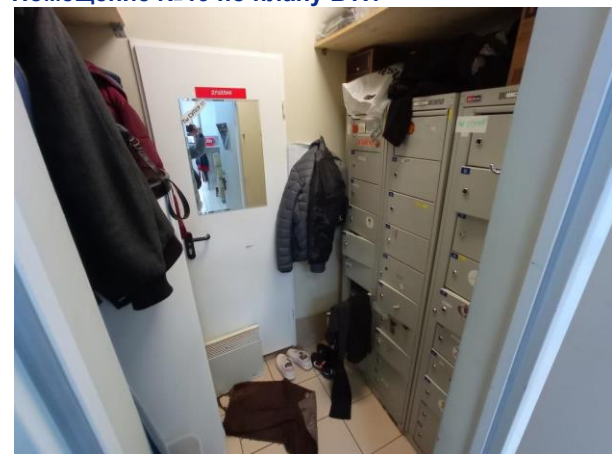
Помещение №17 по плану БТИ



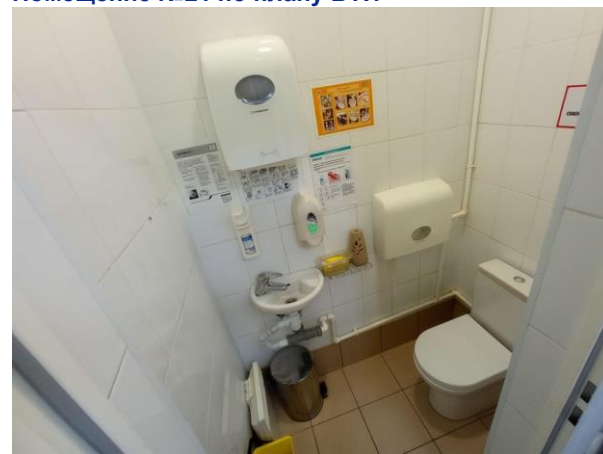
Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №19 по плану БТИ



Помещение №21 по плану БТИ



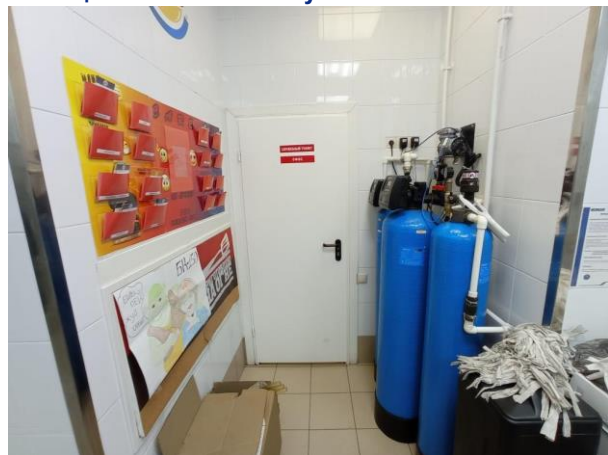
Помещение №23 по плану БТИ



Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 53 из 89



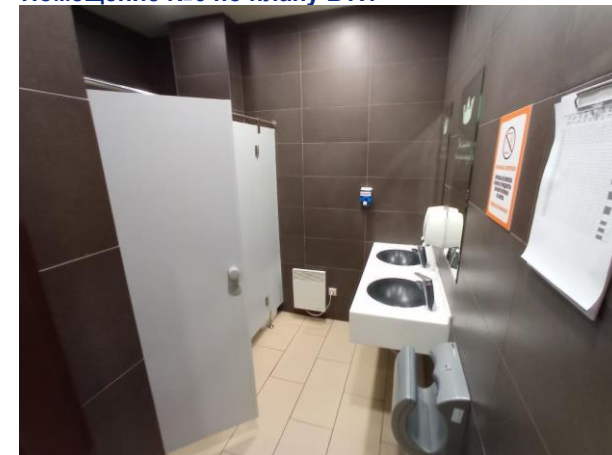
Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



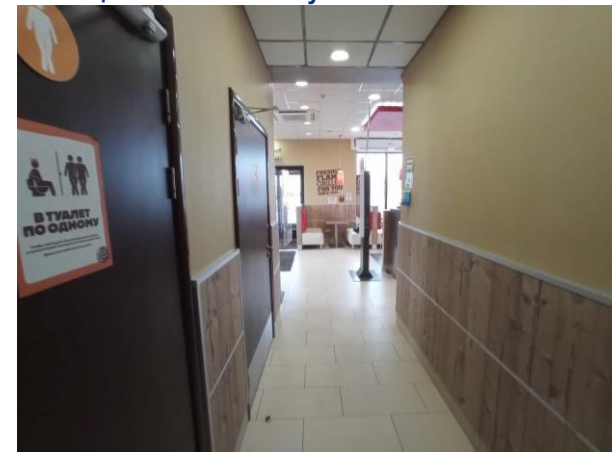
Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 55 из 89

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 56 из 89

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 57 из 89

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 58 из 89



Выписка из ЕГРН на здание

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 59 из 89

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 2 Лист 2

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

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 60 из 89

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 3

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 61 из 89

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 4

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

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 62 из 89

Financial
Consulting
Group

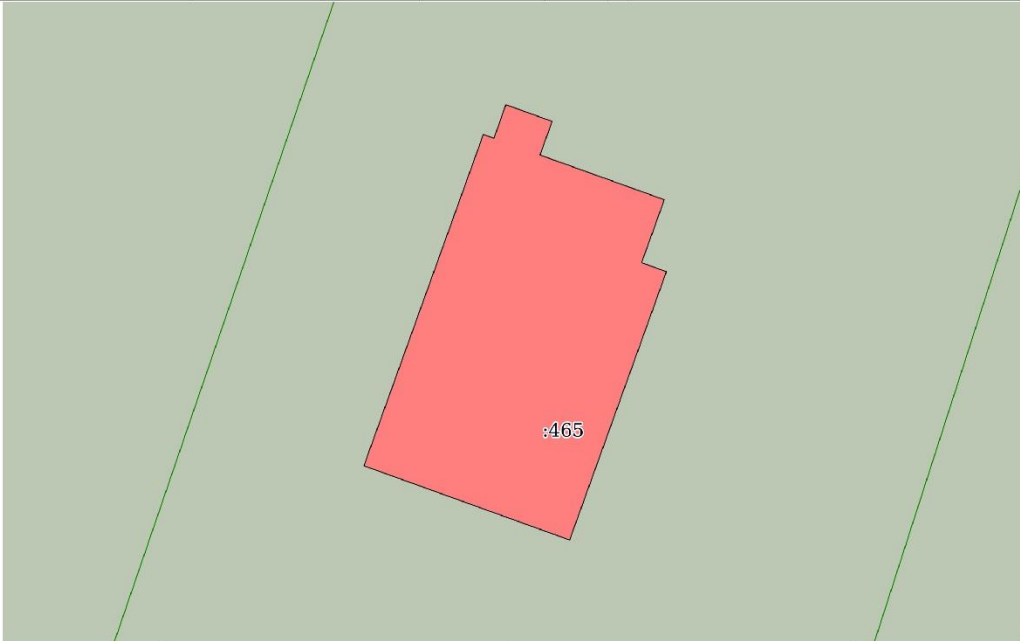


Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

М.П.

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99
Страница 63 из 89



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

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

г. Москва

«01» августа 2014г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

1

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

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

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

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

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

2

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 64 из 89

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

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

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

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

3.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

- эскизный проект Помещения;



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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

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

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

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

6



6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

7

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

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

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

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

8



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

9.7. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт здания.

Приложение № 2 – Схема движения транспорта и Прилегающая территория.

Приложение № 3 – Месторасположение и размеры рекламных носителей Арендатора.

Приложение № 4 – Перечень неотделимых улучшений, производимых Арендатором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: 200

Заместитель начальника отдела
М. Е. Стрелешка
М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор
_____ м.п.

Blue circular stamp of LLC 'Shokoladnyy Dozhd' with a signature over it.

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
_____ м.п.

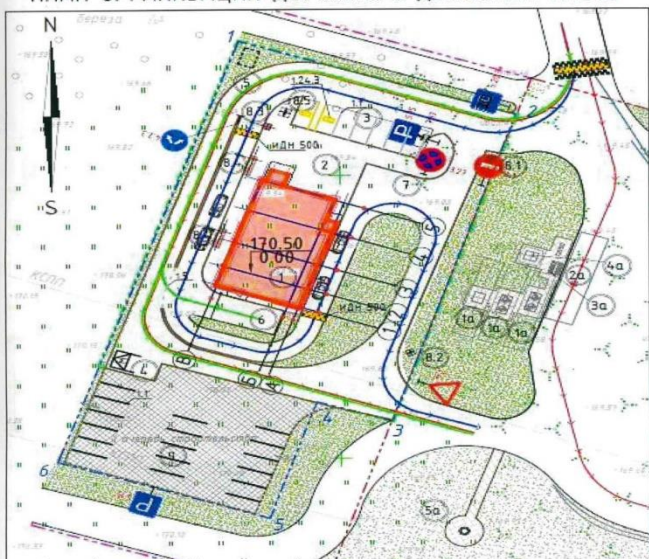
Blue circular stamp of LLC 'Burger Rus' with a signature over it.



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

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



11

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

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



12

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 69 из 89



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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

13

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

Тверская область
Калининский район, д. Андрейково

«01» августа 2014г.

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

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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

14



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

Архивоводка
ООО «Шоколадный дождь»
Генеральный директор
Мухомов А.В.

Архиватор
ООО «БУРСТЕР РУС»
Генеральный директор
Мухомов А.В.



Дополнительные соглашения

Дополнительное соглашение

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

г. Москва

«10» августа 2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «ТУЯ» Валовский В.А.



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

г. Москва

«16» ноября 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Шоколадный Дождь»

Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «ТУЯ»

Валовский В.А.



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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Тюя»

Валовский В.А.

м.п.



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

г. Москва

16 июля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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




Документы, предоставленные Заказчиком (21/29)

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

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

г. Москва

«01» марта 2017 г.

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

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

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

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

2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ

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

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

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

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

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

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

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

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

Истор регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Истор регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Истор регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Истор регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

3.4. Положения пункта 3.3. Соглашения не распространяются на использование информации в соответствии с внутренними организационными процедурами Лизингодателя и на предоставление такой информации аффилированным лицам и иным компаниям, входящим в Группу ЮниКредит, а также представителям страховой компании, осуществляющей страхование предмета лизинга, аудиторам, ИТ-провайдером и уполномоченным государственным органам. Стороны подтверждают, что действия Лизингодателя, совершенные в соответствии с настоящим положением, не являются и не будут являться нарушением Лизингодателем своих обязательств по неразкрытию информации в соответствии с Соглашением.

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

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

И.Ключев О.К.И. «Шоколадный Дождь»

И.Ключев А.В. «ЮниКредит Лизинг»

И.Перевозчиков А.В. «Бургер Рус»

И.Валовский В.А.И. «Тюя»



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

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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «Тюя»

Валовский В.А.

м.п.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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



Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

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

расположенная по адресу:

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

Экспликация площади нежилого помещения

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

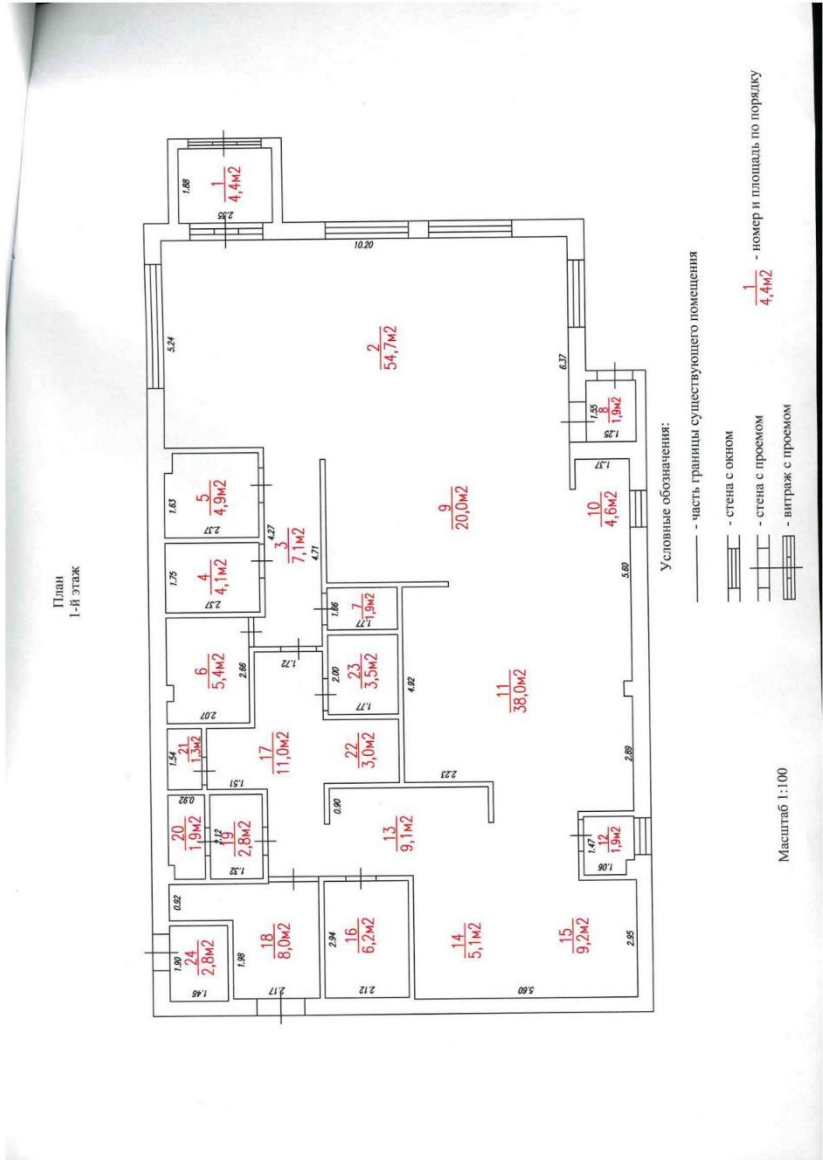
Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковенко А.Н.





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

«Кадастровое
 Бюро»
 Для документов
 РОССИЯ, г. ПЕРМЬ, НАЗАРКОВСКИЙ РАЙОН





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

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

Уведомление об индексации

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенного между ООО «ТУЯ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», согласно п. 4.2.5 Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5% (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы.

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

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



Н.Н. Антипов

ВХ. от 23.05.2022

Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года

г. Москва

«19» мая 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 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 № 188/21 от 08.12.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению на период с 01 мая 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 6% от товароборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 310 673 (Триста десять тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение. С 01 июня 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от товароборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 59 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»
- Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно) п. 4.2.5 Договора к отношениям Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
- 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, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.
- 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 подписания Сторонами, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «01» мая 2022 г.

Арендодатель: _____ Антипов Н.Н. /



М.П.

Антипов Н.Н. /



Арендатор: _____ /Валовский В.А./

М.П.

/Валовский В.А./





ООО «ГУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

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

Уведомление об индексации

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

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.04.2023 г., составит 469 737 (четыреста шестьдесят девять тысяч семьсот тридцать семь) рублей 56 копеек в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

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



«25» октября 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»

№ 422-114104/22

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 03 ноября 2022 г. по 24:00 часов 02 ноября 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 «06» 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, пользованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:**

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамент капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроены и являющиеся частью системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов);
- 1.1. здание, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **18 363 500,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20221007-1 от 07.10.2022 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 стекла** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» к Общим условиям.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет **рублей 35 333,96**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 ноября 2022 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

- 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 № 422-114104/22
Отдел страхования - федеральный офис торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 28.10.2022 15:55:59 1838 607 1 133,38
область: 199-480-8600 Миссия: 8029
Страница 2 из 4



Полис № 422-114104/22
Отдел страхования - федеральный офис торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
область: 199-480-8600 Миссия: 8029 8029
Страница 2 из 4



Передан через Диадок 11.04.2023 09:34 GMT+03:00
59afb225-2297-48f0-bc62-18d837b3cf99

Страница 82 из 89

Financial
Consulting
Group



При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или ее первого взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе 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 неоплатой 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»

СТРАХОВЩИК
 СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ А.В. Списывый /
 М.П.
 Первый заместитель Генерального директора,
 Финансовый директор
 Доверенность №1/21 от 01.01.2021 г.

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

Идентификатор документа: 029ca29e760447924f16ee10be5c01b28

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

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Подписан документ | Выполнен процесс подписания и отгрузки документа | Сертификат подписи №: 029ca29e760447924f16ee10be5c01b28 | Дата и время подписания документа |
| Подпись документа | ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Центр страхования рисков имущественных рисков | 94882945016-A04049443225756A2064C-25102022-1709 GMT+03:00 с ID 10202176275 на ID 01202176275 GMT+03:00 | Полис «основной» от ФастФуд страхования |
| Подпись контрагента | ООО УС «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Системный Администратор Выдачи и Приемки записей в период от директора, Физическое лицо директор | 029ca29e760447924f16ee10be5c01b28-25102022-1709 GMT+03:00 с 28.03.2022 18:20 по 28.05.2023 18:20 GMT+03:00 | Полис «основной» от ФастФуд страхования |

Полис № 422-114164/22
 Отдел страхования / Кадровый отдел и услуги СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-7334, факс: (495) 725-7325

Период перестрахования: 28.05.2022 18:25:00+03:00
 договор № 139-4/02-806-114020/02/22
 Страница 3 из 4



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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

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

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

390

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

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

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

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

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

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

123



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелТ на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,08 | 0,14 | 0,11 |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью | 0,14 | 0,28 | 0,20 |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,08 | 0,19 | 0,14 |

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям СтатриелТ относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура)

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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

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

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



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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 | 0,07 | 0,09 | 0,12 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,11 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,14 | 0,20 |

Примечания:

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

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперёд →

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года



| № | Нефтебазы | 17 | 25 | 24 | 20 | 26 | 31 |
|----------------------------------|--|----|----|--|----|----|----|
| 9 | хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 5 | 21 | 11 | 9 | 12 | 14 |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 11 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 12 | 26 | 17 | 14 | 19 | 22 |
| 12 | Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно) | 9 | 24 | 16 | 13 | 18 | 21 |
| Объекты общественного назначения | | | | | | | |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 13 | 8 | 7 | 9 | 10 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 4 | 12 | 8 | 6 | 8 | 10 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 5 | 13 | 8 | 7 | 9 | 11 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 3 | 10 | 6 | 5 | 7 | 8 |
| 20 | Базы отдыха, санатории | 7 | 16 | 11 | 9 | 12 | 14 |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания) | 5 | 13 | 9 | 7 | 9 | 11 |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения | 3 | 9 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| Вспомогательные здания | | | | | | | |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения | | | по срокам зданий основного назначения | | | |

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки



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 | 01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00 | 11.04.2023 09:34 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 | 11.04.2023 16:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |