

22 июня 2023 г.

Отчет об оценке №20230622-1

**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: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев,
по состоянию на 22 июня 2023 г.



Конфиденциально

22 июня 2023 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
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 задания на оценку №13 от 08 июня 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	59 190 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	410 000,00
Итого	59 600 000,00

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 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	56
Приложения	



Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

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

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

Цель оценки

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

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

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



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">– использование Объекта оценки без совершения сделки с ним– пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 22 июня 2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – сделка не предполагается▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 22 июня 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, на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 07.12.2022 г., дата оценки 22.06.2023 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, предоставленные Заказчиком в электронном виде



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



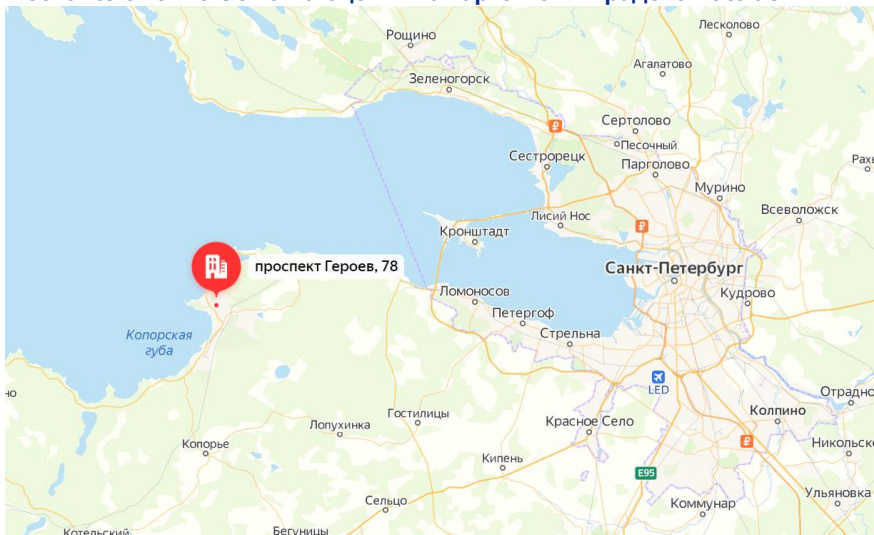
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №13 от 08 июня 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230622-1 от 22 июня 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
Дата оценки	▶ 22 июня 2023 г.
Дата осмотра	▶ 07 декабря 2022 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 59 600 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 59 600 000 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: 59 190 000 (Пятьдесят девять миллионов сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: 410 000 (Четыреста десять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предполагается



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58

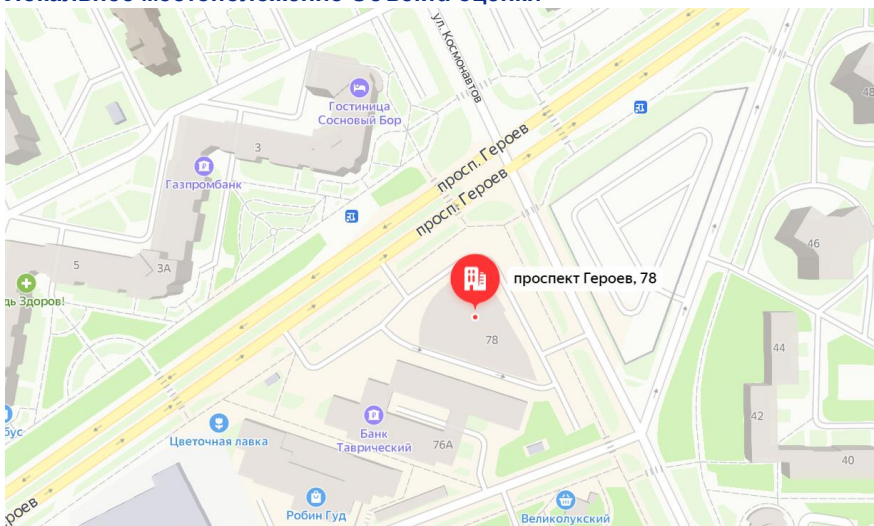


Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения

- ▶ Местоположение Объекта оценки обладает следующими характеристиками:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: 1-я линия проспекта Героев
 - Удаленность от остановок общественного транспорта: в непосредственной близости (50 м) остановка «Улица Космонавтов»
 - Окружающая застройка: общественно-деловая, торговая, многоэтажная жилая
 - Линия застройки: 1-я линия проспекта Героев
- ▶ Местоположение можно охарактеризовать как отличное

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

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



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



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78
Площадь всего земельного участка, кв. м	4 260 +/- 18
Доля в праве общей долевой собственности земельного участка	65/1000
Кадастровый номер	47:15:0101001:58
Здание, расположенное на земельном участке	торговый комплекс (47:15:0101001:996)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	торговый комплекс
Вид права	долевая собственность (размер доли: 65/1000)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	18 160 081,80

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 29.07.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-080915/22 от 02.08.2022 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 04 апреля 2019 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 26 февраля 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 ноября 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к договору аренды нежилого помещения №б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 07.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 20.04.2022 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01.03.2023 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое помещение №102 по состоянию на 21.08.2019 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,1%	4,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,8%	10,5%	7,4%	6,8%	6,2%	6,2%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,7%	11,5%	7,7%	6,7%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке МЭР, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного)
- Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%)
- Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск готовых металлических изделий +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск металлургии +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%
- После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве компьютерного и электронного оборудования (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и производстве прочих транспортных средств (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск электрического оборудования (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале)
- Спад производства сохраняется в деревообрабатывающем комплексе, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%

- Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в нефтепереработке по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%
- В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%
- В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными
- Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос
- Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы
- Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета в среднесрочной перспективе по-прежнему определяют значительный положительный спред между доходностями долгосрочных и краткосрочных ОФЗ

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00

aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 21 из 117

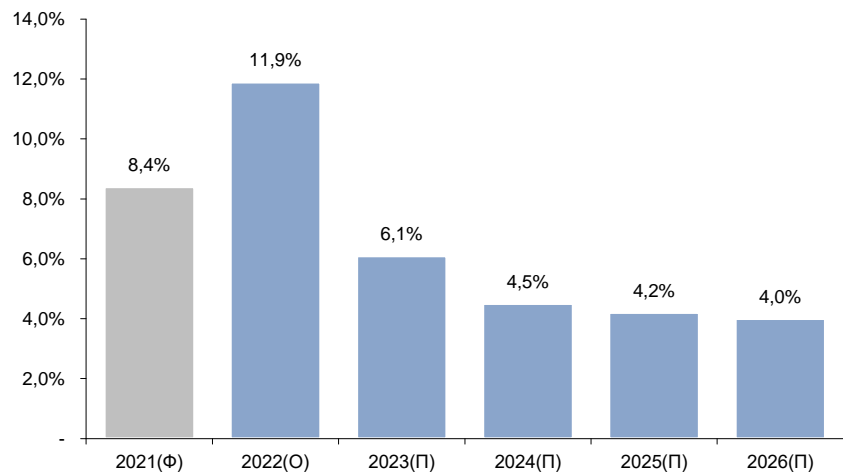
Financial

Consulting

Group

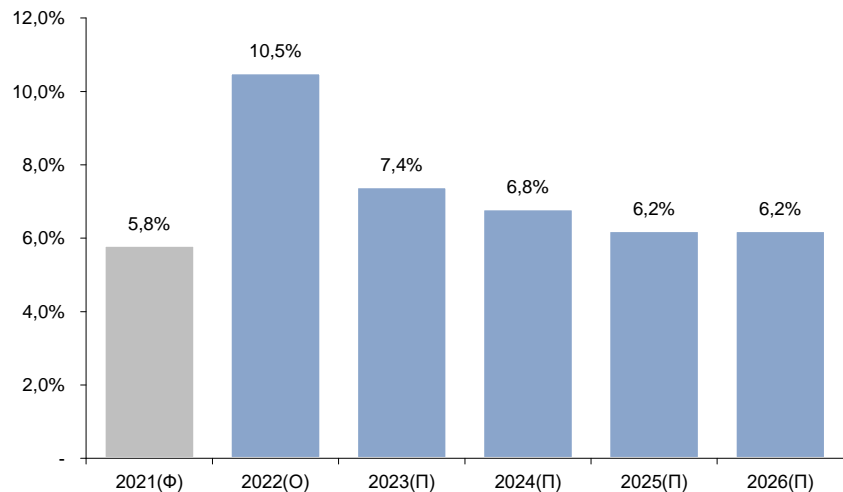


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

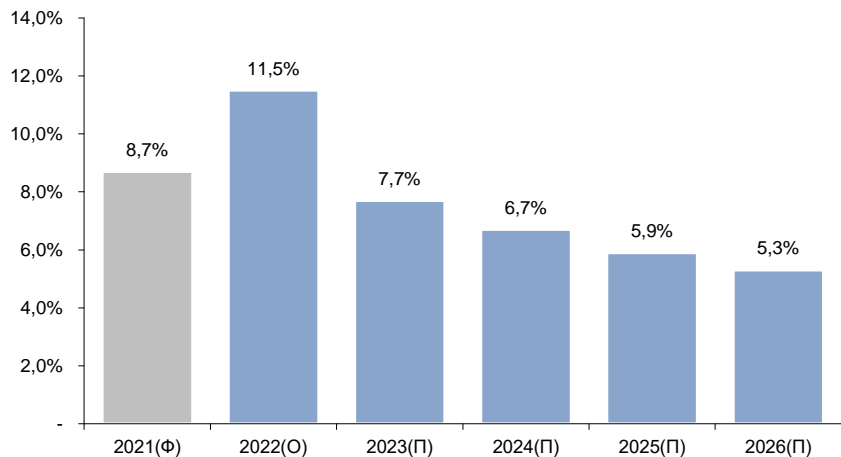
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в марте. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,10% после 7,30% в феврале. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, снизилась до 8,28% после 8,64% в феврале. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Модифицированные показатели базовой инфляции и медиана распределения немного повысились в марте по сравнению с февралем, но остались заметно ниже уровня 4%. На среднесрочном горизонте баланс рисков остается на стороне проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к 4% и ее поддержанию вблизи целевого уровня в дальнейшем
- ▶ На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг1 (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов. На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен
- ▶ 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 1 кв. 2023 г. профицит счета текущих операций уменьшился за счет сокращения положительного сальдо торгового баланса, которое приблизилось к среднему уровню последних лет
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров снизился с рекордного максимума 1 кв. 2022 г., в значительной степени из-за более низких мировых цен на сырьевые товары и увеличения дисконта для российской нефти. В то же время стоимостный объем экспорта сложился выше, чем в 1 кв. 2021 г. Поддержку ему оказали перенаправление поставок и хороший урожай
- ▶ Стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня и превысил объем за аналогичный период 2021 г. Выпадение поставок из ЕС компенсировалось их наращиванием из других стран. Восстановлению способствовал и механизм параллельного импорта
- ▶ В условиях уменьшения поступлений от внешней торговли по сравнению с 1 кв. 2022 г. сузилось положительное сальдо финансового счета. Чистое кредитование остального мира в 1 кв. 2023 г. обеспечивалось в большей степени за счет снижения иностранных обязательств, при этом рост иностранных активов также замедлился

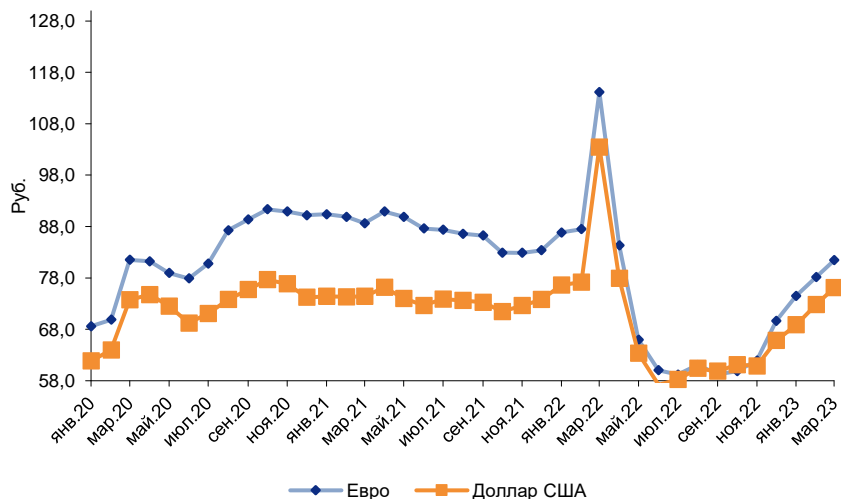


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.)
- ▶ В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.)
- ▶ Структурная перестройка экономики происходит в условиях рекордно низкой безработицы. Это обусловлено как ростом спроса на труд (преимущественно линейный персонал и кризис-менеджеров) из-за изменения бизнес-процессов, так и сжатием предложения труда, ускорившимся в 4 кв. 2022 г. Усиление жесткости рынка труда, в свою очередь, стимулирует рост зарплат вне прямой зависимости от результатов работы. Нехватка рабочих рук может сдерживать процессы структурной трансформации, при этом опережающее рост производительности увеличение зарплат – потенциально проинфляционный фактор

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 4,6% по номинальному курсу после снижения в феврале на 4,6% относительно января. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 76,10 руб. (против 72,78 руб. в феврале), средний курс с начала года — 72,59 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте укрепился на 4,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 81,43 руб. (против 78,15 руб. в феврале). Средний курс за 1 кв. 2023 г. – 78,03 руб. за евро
- ▶ Валютный курс из дезинфляционного фактора во 2 пол. 2022 г. может стать проинфляционным фактором в 2023 г. Однако текущий уровень курса не предполагает значительного эффекта переноса в цены, поскольку в целом он соответствует курсовым ожиданиям компаний, а также в связи с тем, что внешнеэкономические издержки постепенно снижаются по ряду направлений по мере выстраивания новых логистических цепочек поставок импортных товаров

В большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

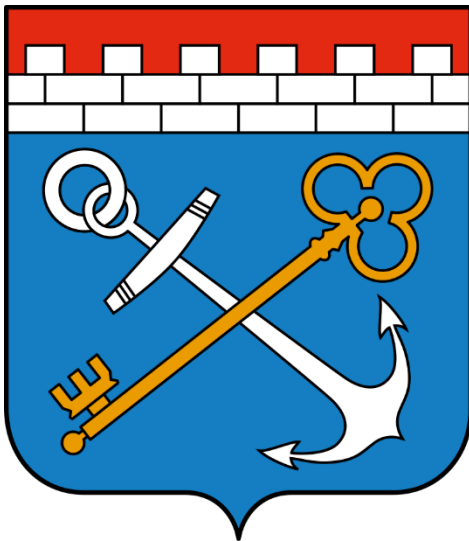
Страница 23 из 117

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения г.о. Сосновый Бор в Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

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

Краткая характеристика региона (2/2)

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Сосновый Бор

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

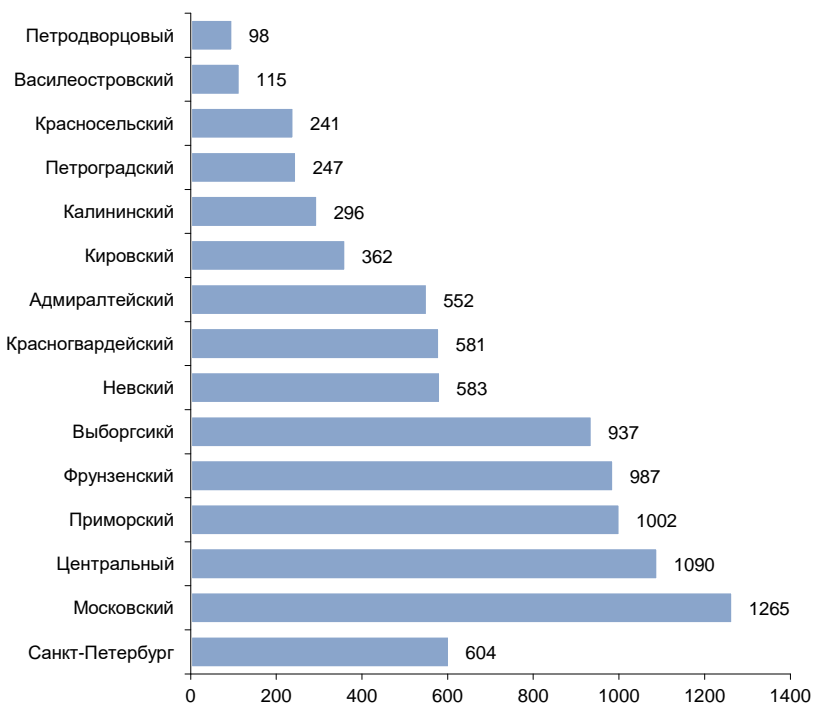
- Удаленность от КАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны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



Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга			
	1 кв. 2021	1 кв. 2022	1 кв. 2023
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 200	3 226	3 211
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 721	2 747	2 732
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	117	119	118
Уровень вакантности, %	4,9	5,2	9,4

Источник: Nikoliers

Обеспеченность торговыми площадями по районам Санкт-Петербурга



Источник: Nikoliers

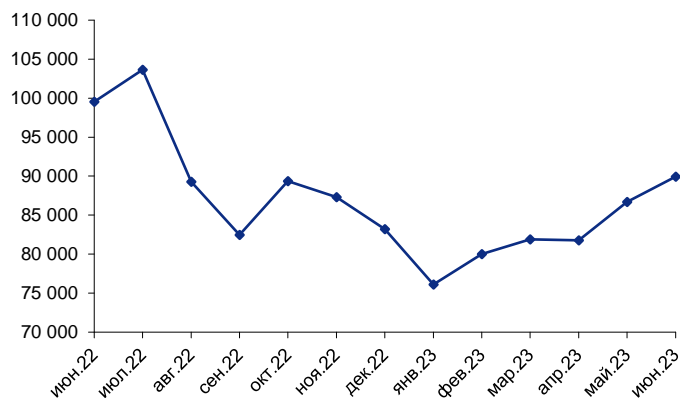
Анализ рынка торговой недвижимости России и Ленинградской области

Общая ситуация

- ▶ Согласно данным Nikoliers индекс посещаемости (Mall Index), по данным компании Focus Technologies, с начала марта по декабрь 2022 г. составил -10% г/г. Сравнение первых месяцев 2023 и 2022 гг. демонстрирует положительную динамику -5% г/г, что иллюстрирует тенденцию к возвращению покупателей в торговые центры. Обеспеченность качественными торговыми площадями на начало года остается на высоком уровне и составляет 601 кв. м/1 000 жителей
- ▶ Общее предложение качественных и специализированных торговых центров составляет 3,21 млн кв. м. На текущий год запланировано открытие трех объектов суммарной арендопригодной площадью 56,1 тыс. кв. м: ТЦ «Экопарк» в Мурино, 4-я очередь МФК «Заневский каскад» и интерьерно-выставочный центр «МОБЕЛЬБУРГ» в Красносельском районе
- ▶ По данным Nikoliers 2022 г., несомненно, стал вызовом для сегмента торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Однако по итогам 1 кв. 2023 г. средний уровень вакантности по городу уменьшился до 9,4% по сравнению прошлогодним рекордным показателем 10,4%, что во многом связано с активным замещением ушедших из РФ брендов новыми ритейлерами. Например, на месте закрытых магазинов H&M Group (H&M, H&M Home) в ТРК «Европолис» скоро откроются представители сетевого российского ритейла — Befree, sela moms & monsters, а вместо Monki заработал первый магазин бренда NOUN. Некоторые ритейлеры воспользовались появившимся окном возможностей для переезда в новые помещения в тех же объектах. В ТРК «Мега Парнас» магазины Mascotte и Pompa переехали в локации, ранее занятые Oysho и Falconeri соответственно. Освобождением площадей также воспользовалась сеть «Снежная королева», которая заняла площадь магазина H&M в ТРК «Сити Молл» и Uniqlo в ТРЦ «Охта Молл»
- ▶ С весны 2022 г. мы наблюдали за появлением новых российских брендов в Санкт-Петербурге: Emka, LoLoClo, Urban Vibes, Aprell Shop и других. В числе иностранных ритейлеров, открывшихся на петербургском рынке — бренды из Италии (Ruck & Maul), Турции (Lasagrada), Франции (Marc & Andre). Начало 2023 г. также ознаменовалось расширением присутствия уже существующих и появлением новых игроков. Количество открытий новых магазинов за прошедший квартал в ТЦ Санкт-Петербурга на 25% больше, чем в 1 кв. 2022 г. Открытия касаются преимущественно fashionсегмента — 49% от общего количества. В числе примеров интересных открытий — два российских бренда одежды: Anna Pekun и 2Mood в ТРЦ «Галерея». В аутлет-центре Fashion House появилось сразу три магазина: Giovanni Botticelli, Bogatto, Jeans Dean. На втором месте по количеству открытий — заведения общественного питания. Среди них ресторан «Сыроварня» сети Novikov Group в ТРЦ «Галерея»
- ▶ На этапе строительства в Санкт-Петербурге в настоящий момент находятся пять торговых центров, совокупная арендопригодная площадь которых более 160 000 кв. м, а горизонт открытия составляет ближайшие два года. Среди строящихся объектов можно отметить такие проекты, как МФТРК Hollywood у метро «Пионерская, 4-ю очередь МФК «Заневский каскад», ТЦ «Небо» и «Экопарк» в Мурино, а также «Парк-Молл Грин» на проспекте Просвещения

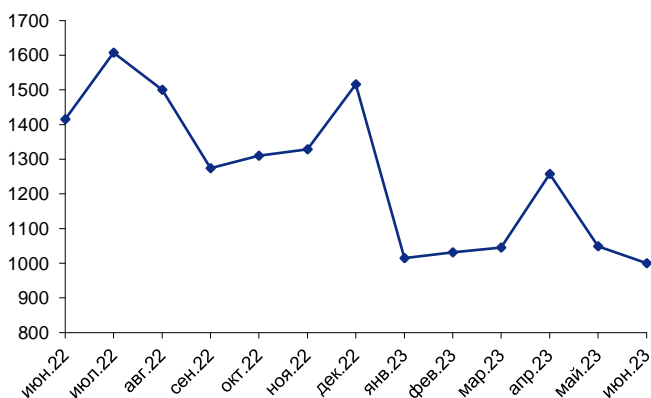


Динамика цен продажи торговой недвижимости в Ленинградской области, руб./кв. м



Источник: Restate

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



Источник: Restate

Анализ рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербург

- ▶ По данным Nikoliers рынок торговой недвижимости Петербурга остается довольно насыщенным. В то же время, несмотря на ограниченный объем будущего предложения классических торговых центров, потенциал развития этого рынка не исчерпан. Более 72% классических торговых центров (по количеству) были построены десять или более лет назад — это порядка 1,9 млн кв. м. При этом за последние пять лет реконцепция, включая полное или частичное обновление, затронула по меньшей мере 10 торговых центров Северной столицы, и необходимость в будущем обновлении объектов торговли растет. В связи с трендом роста вакантности можно ожидать увеличения числа арендаторов нетрадиционных для торговых центров форматов: коворкингов, учебных центров, спортивных секций и т.д., как это происходило в периоды предыдущих кризисов.
- ▶ В последние годы одним из инструментов увеличения посещаемости проектов стал запуск фудхоллов в стенах ТЦ. В 2022 г. открылся «ФудПарк Норд», и в ближайшем будущем планируется обновление фуд-кортов в других проектах, в том числе в нескольких объектах компании «Адамант».
- ▶ В условиях роста вакантности в торговых центрах можно ожидать увеличение присутствия арендаторов развлекательных форматов и нетипичных для ТЦ сегментов (коворкингов, различных мастерских, студий и пр.)



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1	3 775,1	200 000 000	52 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871
Волосово, проспект Вингиссара, 1	542,0	58 000 000	107 011	https://www.cian.ru/sale/commercial/285643384
Коммунар, Ижорская улица, 24А, ш. Московское	210,0	11 000 000	52 381	https://www.cian.ru/sale/commercial/288381376
пос. Новый Свет, 30А	219,0	17 500 000	79 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/278512485
Пушкин, Церковная улица, 10, ш. Московское	417,4	18 200 000	43 603	https://www.cian.ru/sale/commercial/239990427
Новосветское с/пос, пос. Торфяное, 40	548,0	22 500 000	41 058	https://www.cian.ru/sale/commercial/274211460
пос. Металлострой, Школьная улица, 3	266,8	27 500 000	103 073	https://www.cian.ru/sale/commercial/286354786
Синявинское городское поселение, Синявино городской поселок, улица Кравченко, 11	726,0	28 000 000	38 567	https://www.cian.ru/sale/commercial/288945137
пос. Саперный, Дорожная улица, 7, ш. Московское	393,0	35 000 000	89 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/282937466
Гатчина, улица Володарского, 22Б	2 245,2	86 000 000	38 304	https://www.cian.ru/sale/commercial/281000258
Кировск, ш. Кола	1 250,0	135 000 000	108 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/286529185
Гатчина, улица Володарского, 22	3 370,0	160 000 000	47 478	https://www.cian.ru/sale/commercial/281000259
Большеврудское с/пос, пос. Каложицы, 1	250,0	6 300 000	25 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/274211191
Павлово пгт, Советская улица, 3	324,9	8 900 000	27 393	https://www.cian.ru/sale/commercial/274211066
пос. Металлострой, Центральная улица, 19к3	219,1	18 000 000	82 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/278290315
пос. Металлострой, Центральная улица, 1/5	209,0	20 000 000	95 694	https://www.cian.ru/sale/commercial/251094332
Ропшинское с/пос, пос. Ропша, шоссе Стрельнинское, 2/1	541,0	25 000 000	46 211	https://www.cian.ru/sale/commercial/277128007
пос. Металлострой, Полевая улица, 12	208,0	25 600 000	123 077	https://www.cian.ru/sale/commercial/284291344
Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16	541,0	35 000 000	64 695	https://www.cian.ru/sale/commercial/273119106
пос. Дзержинского, Лужская улица, 10	1 146,2	35 500 000	30 972	https://www.cian.ru/sale/commercial/266782323
Луга, Ленинградское шоссе, 2/1	5 000,0	300 000 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/280022327
Гатчина, Пушкинское шоссе, 15	35 417,4	2 200 000 000	62 116	https://www.cian.ru/sale/commercial/288818103
Минимальное значение			25 200	
Максимальное значение			123 077	
Среднее значение			64 497	

Источник: анализ Исполнителя



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

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Кингисепп, Большая гражданская улица, 2Г	399,5	359 550	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/251539203
Кингисепп, Большой бульвар, 2Б	236,9	426 420	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/274251880
Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 60	1 127,0	732 550	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/285367239
Красное Село, улица Юных пионеров, 38	306,0	306 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276590409
Красное Село, улица Массальского, 3	711,0	782 100	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/284301466
Коммунар, Пионерская улица, 2	323,0	161 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280603708
Ленинский проспект, 84к1	256,0	717 000	33 609	https://www.cian.ru/rent/commercial/228588727
Отрадное, Вокзальная улица, 9	244,5	165 000	8 098	https://www.cian.ru/rent/commercial/288291888
Виллозское с/пос, д. Виллози, 11В	240,0	175 500	8 775	https://www.cian.ru/rent/commercial/282609806
пос. Новый Свет, 30А	219,0	180 000	9 863	https://www.cian.ru/rent/commercial/276905717
Луга, проспект Кирова, 18Б	366,0	219 600	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/271447377
Кировск, Набережная улица, 19	291,7	233 360	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264170808
Луга, Советский переулок, 2	211,0	260 000	14 787	https://www.cian.ru/rent/commercial/288455924
Тосненское городское поселение, Тосно г., 10	260,0	286 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/279564996
Петергоф, Гостилицкая улица, 4	500,0	450 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/288944509
Гатчина, проспект 25 Октября, 52Б	567,0	453 600	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/284064307
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Академическое, просп. Науки, 19К2	208,0	950 000	54 808	https://spb.cian.ru/rent/commercial/248549392/
Синявинское го, Синявино городской поселок, улица Кравченко, 11	726,0	493 680	8 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/288945136
Пушкин, Оранжевая улица, 4,	300,0	850 000	34 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274102577
Низинское с/пос, пос. Троицкая Гора, Троицкая Гора тер., бс3	720,0	936 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/287394064
Назия пгт, проспект Комсомольский, 8А	339,0	190 000	6 726	https://www.cian.ru/rent/commercial/288429006
Ленинский проспект, 126	782,0	1 955 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285796746
Виллозское го, д. Малое Карлино, шоссе Пушкинское, 41	225,0	225 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287763796
Горбунковское с/пос, д. Разбегаево, 32	205,0	246 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/288093207
Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16	541,0	310 000	6 876	https://www.cian.ru/rent/commercial/274257554
Петергоф, Троицкая Гора тер.	600,0	780 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/283442548
Сиверский пгт, шоссе Крамского, 6	825,0	900 000	13 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/288875843
Петергоф, улица Путешественника Козлова, 9	1 272,0	1 526 000	14 396	https://www.cian.ru/rent/commercial/285994235
Минимальное значение			6 000	
Максимальное значение			54 808	
Среднее значение			15 092	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 31 из 117

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	33
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Общий подход к оценке

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

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

Вид определяемой стоимости

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



Подходы к оценке

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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой результат взаимодействия спроса и предложения на рынке в равновесии, а стороны сделки в принуждении к совершению сделки в интересах одной из сторон не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

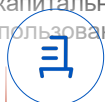
- **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков. Метод капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

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

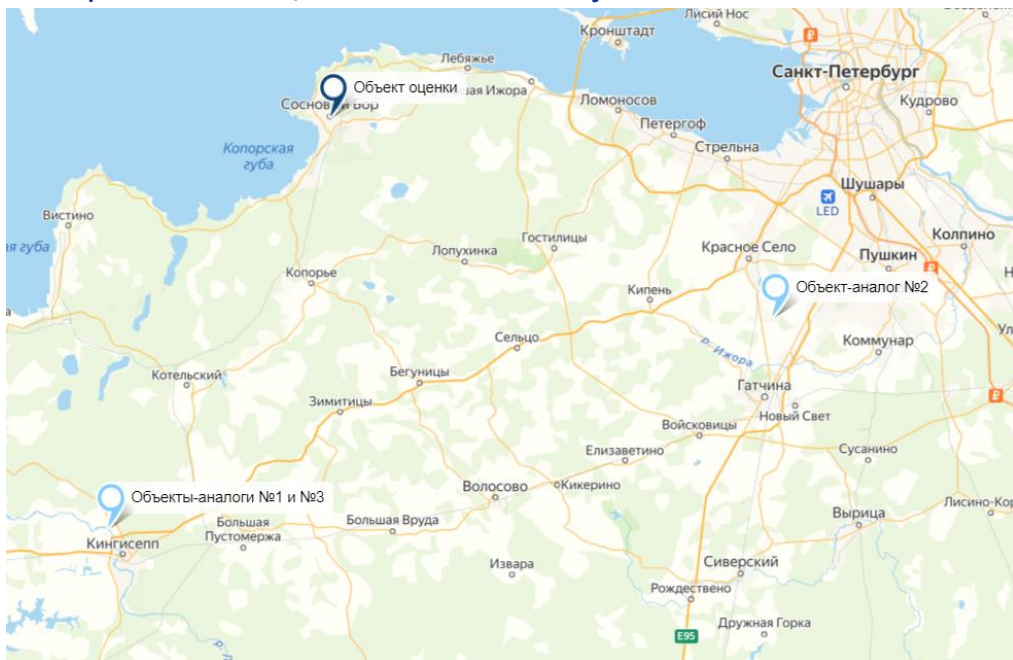
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Оцениваемый земельный участок: Ленинградская обл., Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78

Объект-аналог №1: Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк

Объект-аналог №2: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г/пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина

Объект-аналог №3: Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

410 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом (2/4)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская обл., Сосновоборский г/о, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк	Гатчинский р-н, г/пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк
Площадь земельного участка, кв. м	4 260	3 000	1 254	2 635
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, здания административно-деловых учреждений
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023
Цена, руб., НДС не облагается**		4 000 000	2 257 000	4 200 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		1 333	1 800	1 594
Контакты		+7 (911) 968-93-72	+7 (958) 786-95-97	+7 (911) 153-22-60
Источник*		https://www.avito.ru/kingisepp/zemeln_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2954869348	https://www.avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731	https://www.avito.ru/kingisepp/zemeln_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_2382202413

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		1 333	1 800	1 594
Качество передаваемых прав	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(15,7%)	(15,7%)	(15,7%)
Местоположение	Ленинградская обл., Сосновоборский г/о, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк	Гатчинский р-н, г/пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Кингисеппский р-н, Большелуцкое с/п, д. Большой Луцк
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 43 из 117

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Расположение относительно КАДа, км	44	100	20	100
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		34%	(25%)	34%
Площадь объекта, кв. м	4 260	3 000	1 254	2 635
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, здания административно-деловых учреждений
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	условно "объекты отсутствуют"	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 506	1 138	1 801
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		34%	25%	34%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,298	0,405	0,298
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		1 482		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		6 311 000		
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок		65/1000		
Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		410 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II», 2022 г., стр. 292, табл. 122). Корректировка на торг для всех объектов-аналогов составила минус 15,7%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I», 2022 г., стр. 167, рис. 39). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на удаленность от КАДа

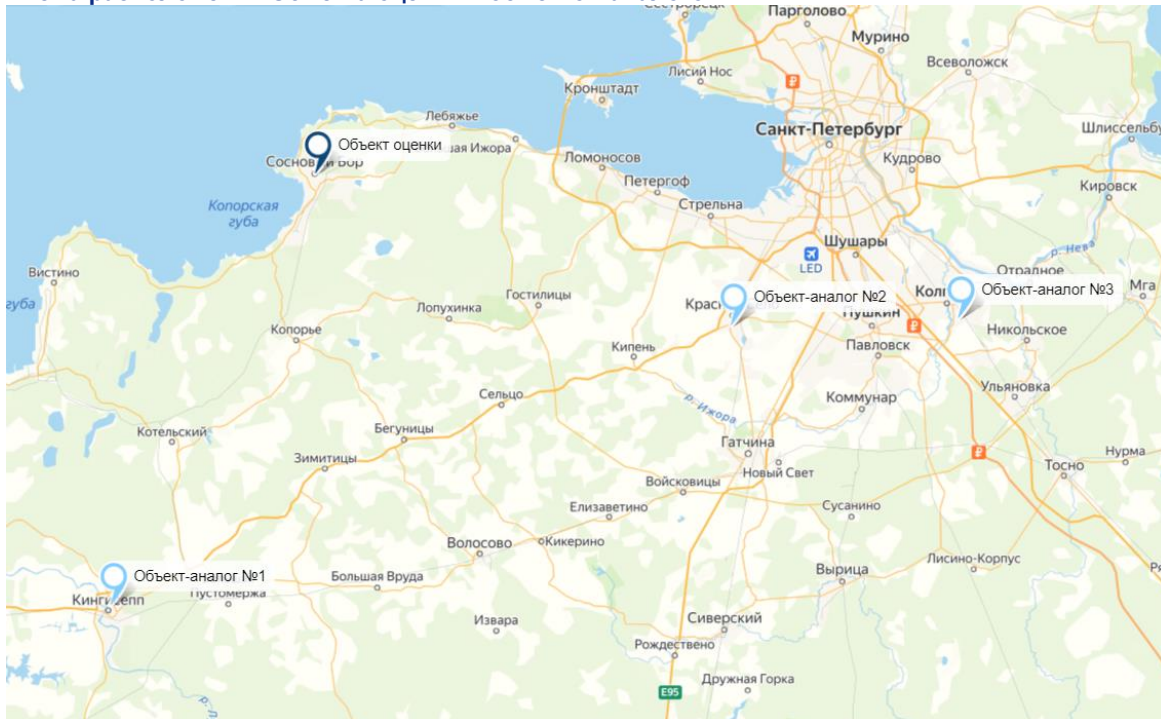
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	44	100	20	100
Коэффициент корректировки		1,34	0,75	1,34
Корректировка, %		34,0%	(25,0%)	34,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2», 2022 г., стр. 115, рис. 31). Оцениваемый земельный участок и все объекты аналоги находятся в диапазоне от 0 до 50 сот., следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое и предназначены для строительства торговых объектов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Объекты-аналоги представлены к продаже также с коммуникациями по границе, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ветхих зданий, строений и сооружений:** оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный, а все объекты-аналоги представлены к продаже без ветхих зданий, строений и сооружений, следовательно применение корректировки не требуется



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: Ленинградская область, г. Красное Село, Театральная ул., 4

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Тосненский р-н, пос. Тельмана, ул. Онежская, 5

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков




Общие предположения по объекту

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

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская обл., г. Кингисепп, Большой бул., 2В/43	Ленинградская обл., г. Красное Село, Театральная ул., 4	Ленинградская обл., Тосненский р-н, пос. Тельмана, ул. Онежская, 5
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
Общая площадь, кв. м	286,8	236,9	148,00	54 - 300
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип объекта	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023	22.12.2022
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес, без НДС		5 117 040	330 000	108 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		21 600	26 757	24 000
Контакты		+7 (967) 991-15-08	+7 (981) 989-92-54	+7 (958) 785-25-30
Источник*		https://spb.cian.ru/rent/commercial/274251880/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_148_m_3076549947	https://onreal.ru/poselok-telmana/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/54511846

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8



Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		21 600	26 757	24 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год без НДС		21 600	26 757	24 000
Дата предложения	22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023	22.12.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78	Ленинградская обл., г. Кингисепп, Большой бул., 2В/43	Ленинградская обл., г. Красное Село, Театральная ул., 4	Ленинградская обл., Тосненский р-н, пос. Тельмана, ул. Онежская, 5
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	(11,0%)	(11,0%)
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	общий вход с улицы	общий вход с улицы	общий вход с улицы
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		6,4%	6,4%	6,4%
Площадь объекта, кв. м	286,8	236,9	148,0	54 - 300
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	-	148,0	54,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		236,9	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		11,0%	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00

aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 48 из 117

Financial

Consulting

Group



Расчет арендной ставки (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год без НДС		24 486	24 320	21 814
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на тора), %</i>		17,4%	17,4%	17,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,333	0,333	0,333
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		23 500		
Значение потенциального валового дохода, руб./год без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		6 740 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг. Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают эксплуатационные расходы и коммунальные услуги в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 436, табл. 469, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Диапазон скидки на арендные ставки для офисно-торговой недвижимости (в городах с населением до 500 тыс. чел.) составляет от 4% до 11%, а среднее значение – 8%

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00

aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 49 из 117

Financial

Consulting

Group



- ▶ Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:
 - Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как отличное (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
 - Общая площадь Объекта оценки характеризуется как высоколиквидная
 - Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком, внутренняя отделка находится в рабочем состоянии
- ▶ Учитывая вышесказанное, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, а именно – 4%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 81, табл. 15, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Объект оценки и объект-аналоги №2 располагаются в населенных пунктах со статусом «райцентры с развитой промышленностью», а объекты-аналоги №2 и №3 – в населенных пунктах со статусом «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 11%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на 1-й линии застройки улицы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана и осмотра Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги представлены без входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликации в объявлениях), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 341, табл. 299, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Корректировка для всех аналогов составила плюс 6,4%, рассчитанная следующим образом: $((1/0,94-1)*100\%)$

- ▶ **Корректировка на площадь:** корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 297, табл. 242, данные по состоянию на февраль 2022 г.). Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в одном диапазоне от 125 кв. м до 300 кв. м, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой торговые помещения в торговых центрах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektyrovki-na-01-04-2023-goda>)
- ▶ Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,91. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



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 192 дня, т.к. Датой оценки является 22.06.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.06.2023 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%

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

- ▶ При расчете ПВД также учитывалась арендопригодная площадь объекта. Данный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Оцениваемое помещение полностью используется арендатором, коэффициент арендопригодной площади составил 1,00
- ▶ Потенциальный валовый доход составляет **6 740 000** руб./год без НДС

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании данных справочника оценки недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 32, табл. 3). Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке в торговых центрах составляет диапазон от 4,9% до 16,1%
- ▶ Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:
 - Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как отличное (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
 - Общая площадь Объекта оценки характеризуется как высоколиквидная
 - Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком, внутренняя отделка находится в рабочем состоянии
- ▶ Учитывая вышесказанное, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, а именно – 4,9%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Действительный валовый доход принят Исполнителем на основании расчетных данных рыночной арендной ставки с учетом рыночного уровня загрузки и составил **6 409 740** руб. в год без НДС

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 51 из 117

Financial
Consulting
Group



Определение операционных расходов

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

Страховые платежи

Величина затрат на страхование имущества принята на основании Полиса по страхованию имущества №422-080915/22 от 02.08.2022 г. Величина затрат на страхование в 1-й прогнозный период составила **34 772,65** руб./год без НДС

Налог на имущество

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202112250001?index=15&rangeSize=1>). Согласно областному закону Ленинградской области «О внесении изменений в статью 1 областного закона «О налоге на имущество организаций» от 26 апреля 2022 г. размер налоговой ставки составляет 2% в 2023 г. и последующие года. Налог на имущество составил **475 032** руб./год (= 23 751 591,52 руб. * 2%)

Земельный налог

Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22.11.2019 №63 (ред. от 29.05.2020) «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,0%

Земельный налог с учетом доли владения (65/1000) составил **11 804** руб./год (= 18 160 081,8 руб. * 1,0% * 65/1000)

Резерв на замещение

К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.).

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где $Кэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение	Источник информации
Площадь объекта, кв. м	286,8	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов, руб./кв. м	7 095	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования, %	14,79%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения, коэффициент	0,0326	
Итого, руб./год без НДС	66 385	

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 391, табл. 413

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. В результате чего вознаграждение составило **64 097** руб./год без НДС (= 1% * 6 409 740 руб./год)



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

Источники: Анализ Исполнителя

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

Источники: Анализ Исполнителя

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 с датой погашения 17.09.2031 г., принять за уровень безрисковой ставки среднегодовое значение доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность по ним составила 9,59%
 - **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,00%
 - **Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
 - $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт (данные на 01.04.2023). Минимальный срок экспозиции для торговых объектов составляет 4 месяца. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,20%
 - **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%
 - В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,79%

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612dbb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 53 из 117

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/10)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,59%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	3,20%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,79%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации для торговых объектов

Источник	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.04.2023 г.)	9,00%	10,00%	12,00%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 65, табл. 23)	9,10%	10,00%	10,90%
Среднее значение	9,05%	10,00%	11,45%

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Согласно анализу Исполнителя, ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,05% до 11,45%. К расчету было принято среднее значение в размере 10,0%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице выше. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **59 600 000 руб. без НДС**



Расчет справедливой стоимости

Параметр	Годовое значение	22.06.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,5%	4,2%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	6 740 000	3 545 425	7 043 300	7 339 119	7 632 684	7 937 991	8 255 511
Потери от недозагрузки, %	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	6 409 740	3 371 699	6 698 178	6 979 502	7 258 682	7 549 029	7 850 991
Операционные расходы, руб. в год	652 000	300 000	660 000	667 000	674 000	681 000	689 000
Чистый операционный доход, руб., без НДС		3 071 699	6 038 178	6 312 502	6 584 682	6 868 029	7 161 991
Ставка дисконтирования, %		14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%
Ставка капитализации, %							10,00%
Период дисконтирования		0,26	1,03	2,03	3,03	4,03	4,53
Фактор текущей стоимости		0,9644	0,8680	0,7562	0,6588	0,5739	0,5356
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		2 962 261	5 241 360	4 773 498	4 337 776	3 941 501	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							21 256 396
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							71 619 910
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							38 362 935
Справедливая стоимость, руб. без НДС							59 600 000

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Статья расходов	Годовое значение	22.06.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Налог на имущество	475 032	249 880	475 032	475 032	475 032	475 032	475 032
Земельный налог	11 804	6 209	11 804	11 804	11 804	11 804	11 804
Резерв на замещение	66 385	17 460	69 372	72 286	75 177	78 184	81 312
Страхование	34 773	9 146	36 337	37 864	39 378	40 953	42 591
Вознаграждение управляющей компании	64 097	16 858	66 982	69 795	72 587	75 490	78 510
Итого, руб. округленно без НДС	652 000	300 000	660 000	667 000	674 000	681 000	689 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	57
Приложения	58



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	59 600 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			59 600 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	59 190 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	410 000,00
Итого	59 600 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 22 июня 2023 г., составила:

59 600 000 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: **59 190 000 (Пятьдесят девять миллионов сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: **410 000 (Четыреста десять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	59
2. Полисы страхования ответственности	60
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
5. Фотографии Объекта оценки	63
6. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	66
7. Информация из сети Интернет	109



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



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не 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 работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20156/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло 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 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 60 из 117

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 61 из 117





Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
 Страница 62 из 117



Фасад здания



Фасад здания



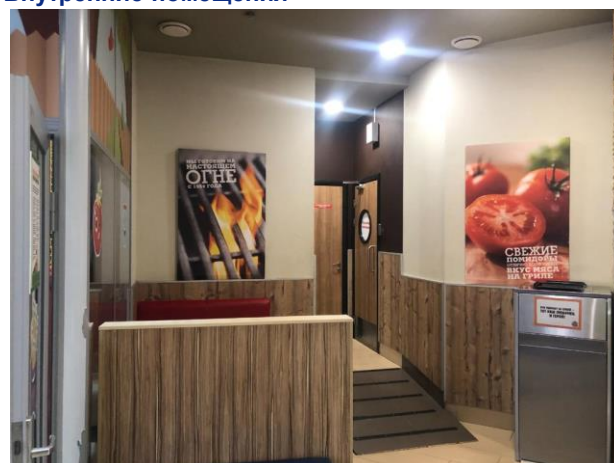
Фасад здания



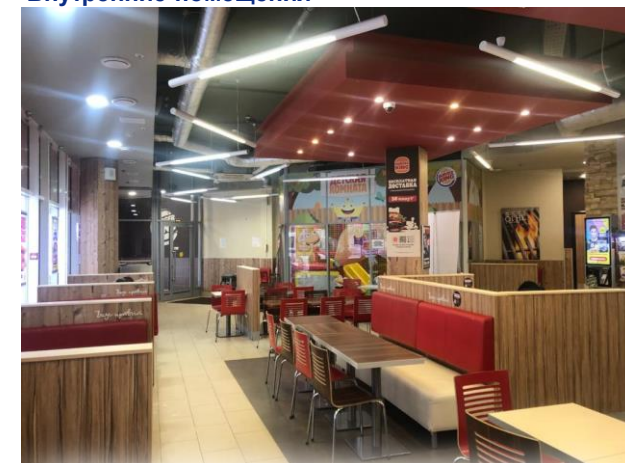
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 63 из 117



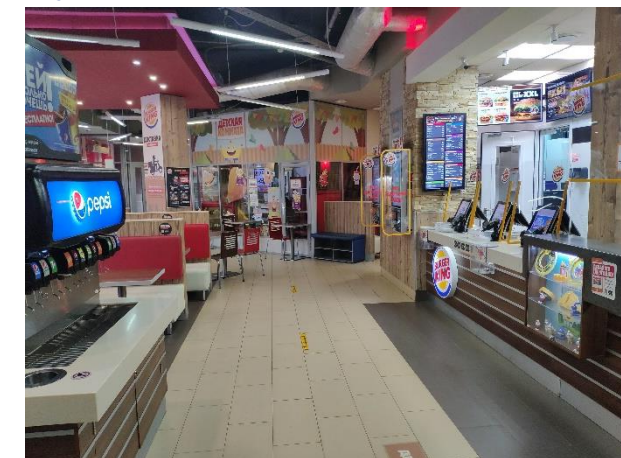
Внутренние помещения



Внутренние помещения



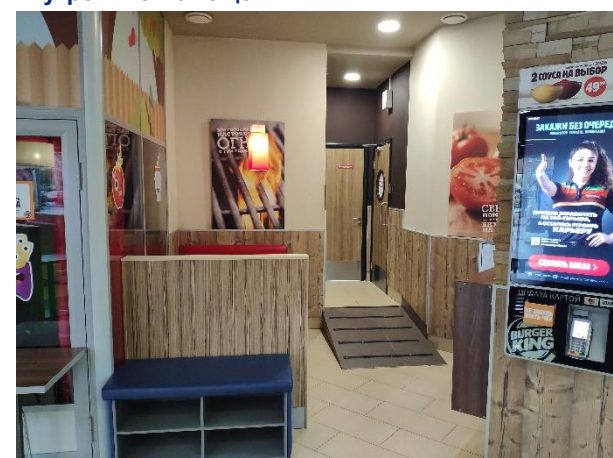
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 64 из 117



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 65 из 117



ВХ. от 03.08.2021

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

полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
Площадь:	4260 кв.м 18
Кадастровая стоимость, руб.:	11250322.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:15:0000000:2603, 47:15:0000000:2616, 47:15:0000000:3440, 47:15:0000000:5181, 47:15:0101001:996
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговый комплекс
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "всучувственные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени акционера Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 8	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 65/1000 47:15:0101001:58-47/097/2021-41 29.07.2021 14:52:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.07.2021 15:00:53
	номер государственной регистрации:		47:15:0101001:58-47/097/2021-42
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 21.01.2021
			Изменения и дополнение №1 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021
			Изменения и дополнение №2 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021
			Изменения и дополнение №3 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Сельхов Александр Юрьевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 7/1000 47:15:0101001:58-47/097/2020-39 22.10.2020 19:04:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Одурков Олег Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 60/1000 47:15:0101001:58-47/021/2019-37 30.05.2019 16:33:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.07.2019 15:50:26	
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:58-47/023/2019-38	
	срок на который установлено ограничение обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2019 по 28.05.2026 с 26.06.2019 по 28.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707063893	
	наименование государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 90562RNN9X2QZQR0E1WZ6F902, выдан 26.06.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должника		полный	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Журавлева Михаил Николаевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47/021/2019-36 10.01.2019 18:50:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Кавалова Анна Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 9/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-35 21.12.2018 16:17:22
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Караш Сергей Игоревич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 0/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-34 04.12.2018 16:33:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Васильченко Маргарита Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 3/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-33 21.11.2018 19:42:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должника		полный	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Лист 5

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

Лист 6

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



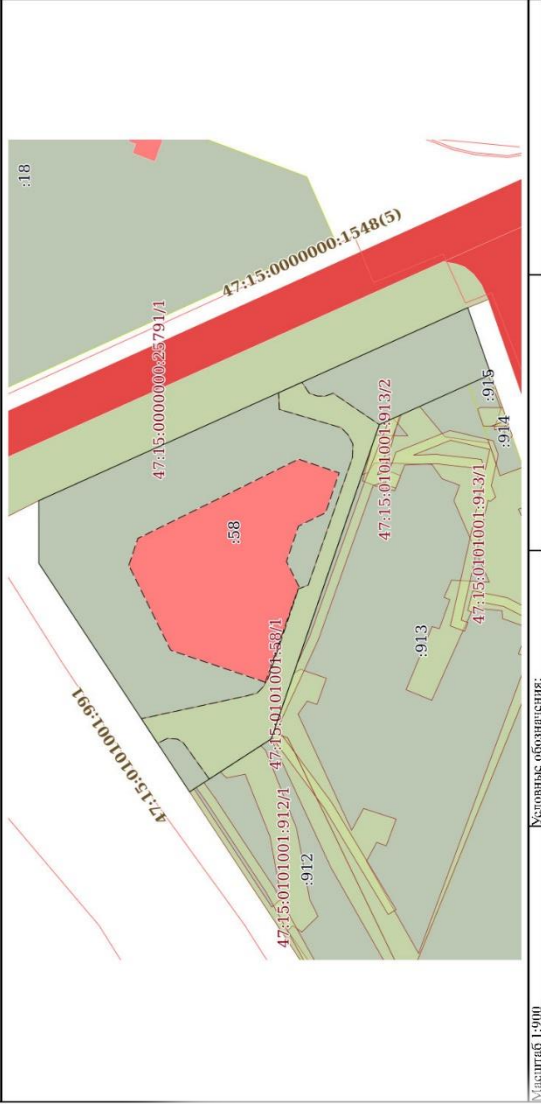
Лист 7

Земельный участок	
вид, объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела: 3
29.07.2021г.	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.16 Мамеева Вера Тимофеевна 2.16 Общая долевая собственность, 18/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-24 21.11.2018 19:39:51
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 4.16 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: не зарегистрировано
3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости: Правообладатель (правообладатели): 1.17 Акции/акции общества "Агентство эксплуатации недвижимости"™, ИНН: 47:14016846
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.17 Общая долевая собственность, 664/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-22 21.11.2018 19:38:47
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.17 данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования: зарегистрировано
7	Сведения о внесении 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Раздел 3 - Лист 8

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



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



ВХ. от 03.08.2021 Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

полное наименование органа регистрации права

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	
Иомещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
29.07.2021 г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 471510101001:1002	
Номер кадастрового квартала: 471510101001	
Дата присвоения кадастрового номера: 22.08.2017	
Регистровый номер государственного кадастрового учета: 471009-47127/002/2017-293	
Адрес: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, пр-кт Героев, д.78, пом.102	
Этаж: 3/8	
Назначение: Нежилое помещение	
Наименование: Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 5097697,92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 471510101001:996	
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус здания на объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Объект обременен: данные отсутствуют	
Получатель выписки: Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469	

полное наименование должника	полный	М.П.
		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Иомещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
29.07.2021 г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 471510101001:1002	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 471510101001:1002-471097/2021-7 29.07.2021 14:47:35
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 права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.07.2021 15:03:31	
	номер государственной регистрации:	471510101001:1002-471097/2021-8	
	срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265, выдан 21.01.2021	
		Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 1, выдан 18.02.2021	
		Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 2, выдан 08.04.2021	
		Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 3, выдан 12.07.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должника	полный	М.П.
		инициалы, фамилия



Лист 3

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела: 3	
Всего листов выписки: 5		
29.07.2021г.		
Кадастровый номер: 4715:0101001:1002		
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



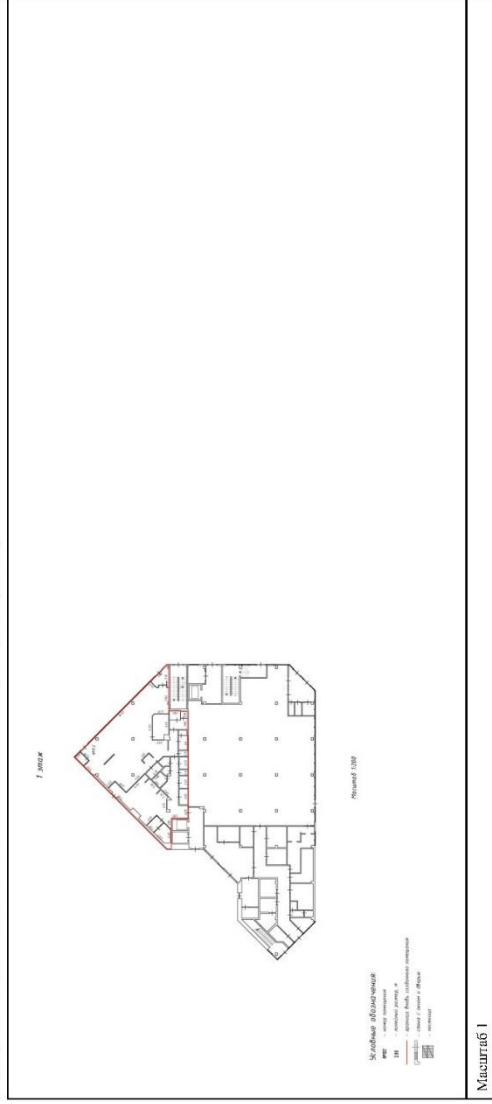
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Целевое назначение: помещения, машино-места на этаже (плавное назначение)

Раздел 5 Лист 5

Целевое назначение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3

29.07.2023 г.
 Кадастровый номер: 47:15:0101001:1002

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВОЛННОЕ ПИТАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛННОЕ	ЛИНИИ ИЛИ ФОРМЫ
	М.П.	



Правостанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Ломоносовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*

(основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу

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

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от 21.08.2019

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

Действителен с приложением плана помещения.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1160.07.11)

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади нежилого помещения

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

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1160.07.11)

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 73 из 117



3

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ %.

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

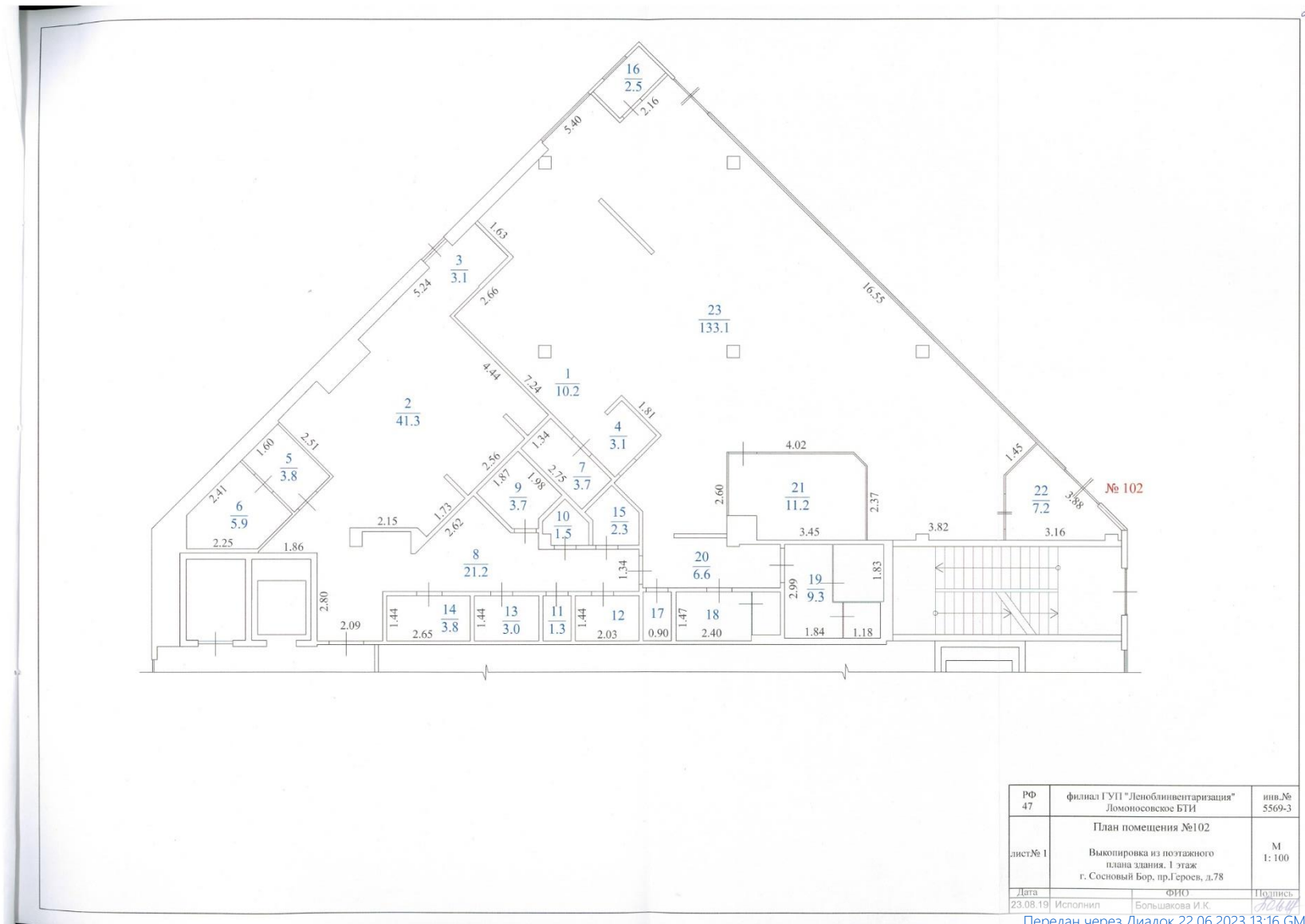
«27» августа 2017г. Исполнитель *Болчанина И.К.* Болчанина И.К.
 «27» августа 2017г. Директор БТИ *А.Н. Ежоров* А.Н. Ежоров



ГУП "Лесоблининвентаризация"
 АДМ ВТ ИТ (74.11.06.07.13)

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
 Страница 74 из 117





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

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 75 из 117



ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 5/м

г. Москва

«26» 02 2018г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

1

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

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

Помещение передается в день государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

3.1.6. В течение срока действия Договора обеспечивать исправность инженерных систем в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и прочие услуги), надлежащим образом исполнять и оплачивать их услуги.

2



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

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

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

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

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

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

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

3.1.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения/Здания.

3.1.14. Предоставить Арендатору на территории, прилегающей к Помещению/Зданию, место для размещения контейнерной площадки на 2 контейнера емкостью 1.1 м3 каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов. Плата за размещение контейнеров входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

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

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

3.2. Арендодатель вправе:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

3.3.6. Проводить (в случае необходимости) своими силами и за свой счет текущий ремонт Помещения, а также поддерживать фасад Помещения в надлежащем виде, при условии, что фасад Помещения был/или будет обустроен Арендатором.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор вправе:

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

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

5

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

6



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

8



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

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

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

- предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций; либо они

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

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

- в иных подобных случаях.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10



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

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

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

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

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

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

9.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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



Приложение №
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от « 28 » 07 2018;

ПЛАН И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ



13

Экспликация помещений

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

и.п.



/ Ключев О.К. /

АРЕНДАТОР:

и.п.



/ А.В. Первозчиков /

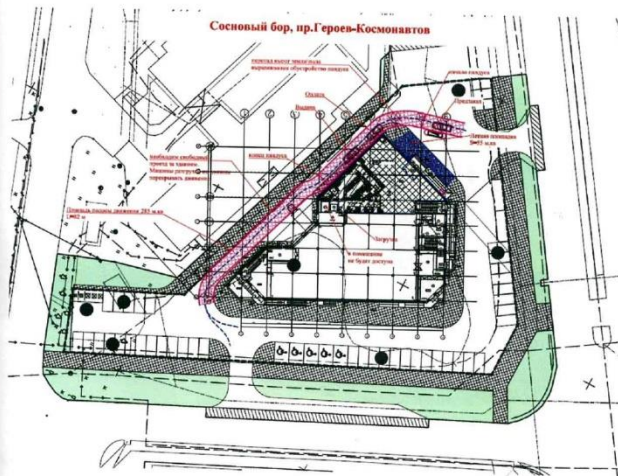
14

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 82 из 117



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

**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



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



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



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

**ОПИСАНИЕ И МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



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



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



Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от «18» 02 2018г.

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. _____ « _____ » _____ 201_ г.

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

1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает по настоящему Акту приема-передачи нежилое помещение _____, расположенное по адресу: _____, ул. _____, дом _____.
2. Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения удовлетворительное, претензий у Арендатора нет, за исключением: _____

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

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

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



И.Клюев О.К.

АРЕНДАТОР:



м.п.

/ А.В. Первозчиков /

17

Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ ___ от «18» 02 2018г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ И
ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ РЕСТОРАНА АРЕНДАТОРА

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

18



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

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



22	Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией
22	Выполняет Арендодатель в соответствии с утвержденной проектной документацией

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 М.П. / Клюев О.К./

АРЕНДАТОР:

 М.П. / А.В. Перевозчиков /

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

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
 ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

№	Наименование	Арендодатель 2	Арендатор 3
1	Противопожарные системы: <ul style="list-style-type: none"> спринклерная система пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения. 	Арендодатель ответственен: <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы противопожарной безопасности Здания в целом, за исключением Помещения Арендатора, если проектом предусмотрено устройство данных систем в Помещении. За устранение неполадок противопожарных систем, кроме неполадок, возникших по вине Арендатора (повреждение несанкционированное подключение к системам или внесение изменений в систему) и устраняемых его силами и за его счет. 	Арендатор ответственен: <ul style="list-style-type: none"> За противопожарный режим на объекте, обслуживание систем火灾-охранной сигнализации, оповещения, иных средств систем безопасности, установленных в помещении Арендатора. За сохранность частей систем, расположенных в пределах Помещения Арендатора, (свободные линии, лотки, датчики, громкоговорители, воздуховоды, трубопроводы, шкафы и проч.) и смонтированных Арендатором. За целостность и доступность пожарных шлангов, установленных и используемых Арендодателем в Помещении Арендатора, (пожарные гидранты, пожарные рукава, огнетушители).
2	Специальные системы пожаротушения: (порошкового, газового и проч.)	Арендодатель не несет ответственности: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение работоспособности систем специального пожаротушения, обслуживающих исключительно Помещение Арендатора, или его отдельные части, и устройств в дополнение к основным системам пожаротушения Здания, в связи с особенностями технологии работы Арендатора. 	Арендатор ответственен: <ul style="list-style-type: none"> За обеспечение работоспособности систем специального пожаротушения, обслуживающих исключительно Помещение Арендатора или его отдельные части и устройств в дополнение к основным системам пожаротушения Здания, в связи с особенностями технологии работы Арендатора.
3	Система холодного и горячего водоснабжения.	Арендодатель ответственен: <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы холодного и горячего водоснабжения до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Здании (трубопроводы, запорная арматура, и проч.) до точки 	Арендатор ответственен: <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы холодного и горячего водоснабжения, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смонтированных Арендатором. За часть системы, установленной им в Помещении (трубопроводы, запорная арматура, сантехприборы и



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

23

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

24



5	Система ливневой канализации.	<p>Граница ответственности между Арендодателем и Арендатором точка подключения к системе К1 и К2.</p> <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы ливневой канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопроводы) и смежных Помещений Арендодателя. 	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании в целом. За элементы системы, установленные им в Помещении (трубопроводы, и проч.).
6	Система электроснабжения и электроосвещения	<p>Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по сетям 0,4кВ/У между Арендодателем и Арендатором являются кабельные наконечники питающего кабеля на входных зажимах вводного защитного аппарата в электроустановке Арендатора для обеспечения электроснабжением потребителей Арендатора находящихся, как в пределах границ Помещения, так и за его пределами (наружные рекламные фасадные конструкции, наружные блоки сплит-систем, крышный вентилятор, стойка автораздачи и другого установленного оборудования, имеющее отношение к деятельности Арендатора).</p> <p>За часть системы электроснабжения и электроосвещения, устроенной им в Помещении (кабельная разводка, шинопроводы, распределительные и осветительные щиты, электрооборудование – осветительные приборы, технологическое оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности.</p> <p>Замена ламп и любых вышедших из строя элементов системы электроснабжения и электроосвещения внутри и снаружи Здания производится Арендатором и за его счет.</p>	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Здании (шинопроводы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором.
8	Система вентиляции.	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Здании (шинопроводы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За элементы системы, установленные им в Здании (воздуховоды, оголенные кабели, регулирующее клапаны, и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение воздуховодов.

9	Система холоднооблажения (подача и распределение холодоносителя)	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> Не предусмотрена 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы холоднооблажения, расположенных в пределах Помещения, (колпачомеры, трубопроводы, балансовые клапаны, запорные краны и проч.) и за пределы Помещения (трубопроводы, лотки, ККБ отпущенных к Арендатору).
10	Система телефонной связи	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания телефонной связью, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы телефонной связи, расположенных в пределах Помещения, (кабельная разводка, лотки, концентраторы, усилители сигналов и проч.) и смежных Помещений Арендодателя. За часть системы телефонной связи, устроенной на территории (кабельная разводка, щиты, лотки, кроссы, и проч.).
11	Система доступа в сети передачи данных (Интернет)	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность системы до точки подключения к вводу в Здание Арендатора. За все работы, связанные с обеспечением Здания услугами Интернет, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы доступа в сети передачи данных (Ид-сетей), расположенных в пределах Помещения (кабельная разводка, лотки, роутеры, хабы, усилители сигналов и проч.) и смежных Помещений Арендодателя. За часть системы, устроенной им в Помещении (кабельная разводка, лотки, роутеры, хабы, усилители сигнала и проч.) от точки подключения к системе.
12	Системы безопасности: контроль доступа, охранной сигнализации, видеонаблюдения	<p>Арендодатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Прилегающей территории в целом, включая Помещение Арендатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей системы безопасности, предназначенных для обслуживания Помещения (кабельная разводка, лотки, концентраторы, усилители сигналов и проч.) и смежных Помещений Арендодателя. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение не подключается к системам безопасности Здания (не предусмотрена установка оборудования Арендатора калых либо устройств, предназначенных для



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

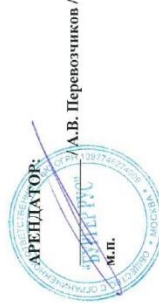
18	Вывоз и утилизация пищевых отходов	Арендодатель не обеспечивает вывоз и утилизацию пищевых отходов, образующихся в ходе работы предприятия в Помещении Арендатора	Арендатор отвечает: • За вывоз и утилизацию из Помещения и с территории пищевых отходов, образующихся в ходе функционирования его предприятия.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



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/34)

<p>рекламных дебаркадеров</p> <ul style="list-style-type: none"> • Механических ворот • Доквелдеров (уплотнителей проемов) • Доквелдеров (выравнивающих плоскость) 	<p>работоспособности оборудования для обслуживания Здания в целом, включая Помещение Арсенатора.</p>	<p>работоспособности и работоспособности оборудования Здания, используемых им при приеме и отпуске грузов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За соблюдение права эксплуатации оборудования отгрузки дебаркадеров Здания в период при приеме и отпуске грузов. <p>Примечание: В случае если договор аренды у Арсенатора предусмотрена собственная разгрузочная зона, Арсенатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и обслуживание оборудования разгрузочных дебаркадеров Арсенатора. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За сохранность и работоспособность частей системы информации, расположенных в пределах Помещения Арсенатора, (скальные вышки, усилители сигнала, роутеры и проч.) и смонтированных Арсенатором. <p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение Арсенатора не оснащается устройствами системы информации. Данные системы предназначены исключительно для траншейки эстакады и визуальной информации в помещениях общего пользования Здания. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность конструкций, предназначенных для крепления конструкций парковой рекламы (баннеров, билтов, плакат и проч.), смонтированных Арсенатором или Арсенатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж и сохранность систем электрооснабжения подсветки наружной рекламы (скальные линии, лотки, и проч.), смонтированных Арсенатором или Арсенатором. <p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования Помещения Арсенатора), установленной Арсенатором.
<p>Информационные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оповещения • Видеомониторы 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За работоспособность систем информации в Здании в целом, включая Помещение Арсенатора. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных им (Арендатором) на фасадах и/или кровле Здания и на его территории. • За скальные детали, устремленные им для крепления рекламных конструкций. <p>Арендатель несет ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, установленных Арсенатором. <p>Арендатель отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Здании, зонах общего пользования Помещения Арсенатора). <p>Арендатель несет ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Здания), установленных Арсенатором. <p>Арендатель несет ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в зонах общего пользования Помещения Арсенатора), установленных Арсенатором.
<p>Внутренние конструкции</p>	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования Помещения Арсенатора). 	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций внутренней рекламы (расположенной в Помещении, зонах общего пользования Помещения Арсенатора), установленной Арсенатором.
<p>Вытравы</p>	<p>Арендатор несет ответственность:</p>	<p>Арендатор отвечает:</p>

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



Приложение № 7
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «21» № 02 2018 г.

РАСЧЕТ (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СТОИМОСТИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОТРЕБЛЕННЫХ АРЕНДАТОРОМ

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

« ____ » ____ 20__ г.

От Арендодателя:

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

От Арендатора:

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

ФОРМА РАСЧЕТА (ДЕТАЛИЗАЦИИ) СОГЛАСОВАНА:

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

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ ____ от «21» № 02 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ,
ПРОИЗВОДИМЫХ АРЕНДАТОРОМ В ПОМЕЩЕНИИ

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

Арендодатель:

_____ / Клевов О.К./
м.п. _____

Арендатор:

_____ / А.В. Первозчиков /
м.п. _____




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

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛЕТНЕЙ ПЛОЩАДКИ



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 / Кловсв О.К.

М.П.



АРЕНДАТОР:

 / А.В. Первозчиков /

М.П.



33

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	21.06.2018
Номер регистрации	44/19/001001.1002-44/021/2018-2
Государственный регистратор	ДЛЯБВА Е.К.



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

город Москва

« 04» апреля 2019 года

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

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

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

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

ООО «Вертикаль»

Митюшин И.М.

ООО «БУРГЕР РУС»

А.В. Перевозчиков /



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 93 из 117

Financial
Consulting
Group



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

г. Москва «26» февраля 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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



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

г. Москва «16» ноября 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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



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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С 01 апреля 2021 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет 8 (восемь)% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять 612 219,60 (шестьсот двенадцать тысяч двести девяносто) рублей 60 копеек, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ».
2. Изложить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения».
3. Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
5. Переменная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором от Арендодателя документов, предусмотренных Договором для оплаты Переменной составляющей Арендной платы.
6. Справки о розничном товарообороте Арендатора за январь, февраль и март 2021 года подлежат направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).
7. Стороны признают изменение постоянной составляющей арендной платы установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего ежегодного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3. ст. 614 ГК РФ и следующее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.
8. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
9. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.
10. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется 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:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

М.П.

Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П.

Перевозчиков А.В.



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

г. Москва

«07» сентября 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель:



Антипов Н.Н. /

А.В. Перевозчиков/
М.П.

Вх. от 13.03.2023

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

г. Москва

«01» марта 2023 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 от 22.11.2022 № 160/22, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчикова Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от от «22» марта 2022 года на бланке 77 А Г 8001446, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2022-6-506, с другой стороны,

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

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 марта 2023 года по 31 августа 2023 года размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 520 000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение. Начиная с 01 сентября 2023 года размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 642 830 (Шестьсот сорок две тысячи восемьсот тридцать) рублей 58 копеек плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение. Арендодатель вправе применить право на индексацию в соответствии с п 4.2.5 Договора аренды не ранее 01 апреля 2024 года».
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
3. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.
4. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, переводит Соглашение в форму электронного образца. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его заключения.

Арендодатель:



Антипов Н.П. /

М.П.

Арендатор:



Перевозчиков А.В. /

М.П.

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 97 из 117

Financial
Consulting
Group



02 августа 2022 г.

Москва, Россия

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

№ 422-080915/22

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

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

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

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

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

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

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

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

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20220622-1от 22.06.2022 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

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

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

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),
- 3.2. хулиганство (Ст. 213 УК РФ),
- 3.3. 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.

4. **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 34 772,65**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2022 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

Полис № 422-080915/22
Отдел: страхование - федеральный офис первички и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 729-79-34, факс: (495) 729-79-25

Передан через Диадок 09.08.2023 13:16 GMT+03:00
98532577c4c0f4c5a92548569d9e
Страница 2 из 4



Полис № 422-080915/22
Отдел: страхование - федеральный офис первички и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 729-79-34, факс: (495) 729-79-25

Передан через Диадок 09.08.2023 13:16 GMT+03:00
98532577c4c0f4c5a92548569d9e
Страница 2 из 4



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Страница 98 из 117

Financial
Consulting
Group



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

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

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

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

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

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

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

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

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

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

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

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

Идентификатор документа 8906f0c1-e719-41a1-9106-a31c46de06e
Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписан (получатель)	Выполнен (подписан) оператором ЭДО	Сертификат (подписан) номер, версия, дата окончания действия	Дата окончания действия документа
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	Выполнен	0488285078-53693440320539A3367C v 1.0 10.2022-1687510610 01.2023 16/12 GMT+0300	02.08.2022 13:16 GMT+0300 Получен с помощью оператора ЭДО
СПАО «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Сливский Александр Владимирович, Первый заместитель генерального директора, Финансовый директор	Выполнен	03A029102664A0F0A1079A9C70A570 v 1.0 03.2022 16 29 no 24.05.2023 16/25 GMT+0300	04.08.2022 13:16 GMT+0300 Получен с помощью оператора ЭДО

Полис № 422-080915/22
 Отдел: страхование - филиалы сфер торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 729-79-34; факс: (495) 729-79-25

Передан через Диадок 05.08.2022 13:16 GMT+03:00
 8906f0c1-e719-41a1-9106-a31c46de06e
 Страница 3 из 4



Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
 Страница 99 из 117



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

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 122. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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

Зависимость стоимости земельных участков, расположенных в Ленинградской области, от расстояния до КАД (в километрах)

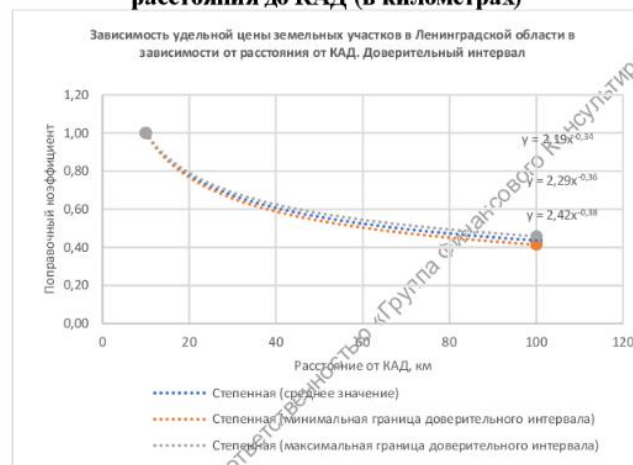


Рис. 39¹⁰

¹⁰ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области



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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1.00	1.21	1.36	1.48	1.57	1.63	1.69	1.74	1.78	1.82	1.86
	50-100	0.83	1.00	1.13	1.23	1.30	1.36	1.40	1.44	1.48	1.51	1.54
	100-200	0.74	0.89	1.00	1.09	1.15	1.21	1.25	1.28	1.31	1.34	1.37
	200-300	0.68	0.81	0.92	1.00	1.06	1.11	1.14	1.18	1.21	1.23	1.25
	300-400	0.64	0.77	0.87	0.94	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14	1.16	1.19
	400-500	0.61	0.74	0.83	0.90	0.96	1.00	1.03	1.06	1.09	1.11	1.14
	500-600	0.59	0.71	0.80	0.87	0.93	0.97	1.00	1.03	1.05	1.08	1.10
	600-700	0.57	0.69	0.78	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.02	1.05	1.07
	700-800	0.56	0.68	0.76	0.83	0.88	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04
	800-900	0.55	0.66	0.74	0.81	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02
900-1000	0.54	0.65	0.73	0.80	0.84	0.88	0.91	0.94	0.96	0.98	1.00	

Таблица 31

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1.00	1.77	2.54	3.31	3.94						
	50-100	0.56	1.00	1.43	1.87	2.23	2.54	2.82	3.07	3.31	3.53	3.74
	100-200	0.39	0.70	1.00	1.30	1.55	1.77	1.97	2.14	2.31	2.46	2.61
	200-300	0.30	0.53	0.77	1.00	1.19	1.36	1.51	1.64	1.77	1.89	2.00
	300-400	0.25	0.45	0.64	0.84	1.00	1.14	1.26	1.38	1.49	1.59	1.68
	400-500		0.39	0.56	0.74	0.88	1.00	1.11	1.21	1.30	1.39	1.47
	500-600		0.35	0.51	0.66	0.79	0.90	1.00	1.09	1.18	1.25	1.33
	600-700		0.33	0.47	0.61	0.72	0.83	0.92	1.00	1.08	1.15	1.22
	700-800		0.30	0.43	0.56	0.67	0.77	0.85	0.93	1.00	1.07	1.13
	800-900		0.28	0.41	0.53	0.63	0.72	0.80	0.87	0.94	1.00	1.06
900-1000		0.27	0.38	0.50	0.59	0.68	0.75	0.82	0.88	0.94	1.00	

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 469. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.01	0.13
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.07	0.04	0.11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.07	0.03	0.10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.08	0.04	0.11

Таблица 470. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.04	0.16
2	Санкт-Петербург	0.09	0.04	0.14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.19



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

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.38	0.57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.89
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.59

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

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

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

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

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



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

11.5.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00

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

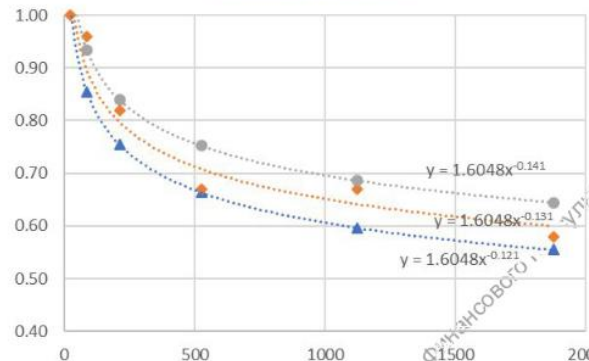


Рисунок 106. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

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

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

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



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

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

32

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	2400	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.

391

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 104 из 117

Financial

Consulting
Group

104

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,04	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,89	0,87
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,93	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,89	0,86
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,88	0,82
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,98	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,89	0,89
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,93	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,90	0,88

Назад

Вперед

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

5033

[Back to Top](#)Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
 Страница 105 из 117

Financial
 Consulting
 Group





1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12-15% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых

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

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

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

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

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



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года		10	8	11	13		
	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)						
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	15	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, 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	Общественные здания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	7	5	7	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	14	8	7	9	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	9	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. 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.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек; не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Назад

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

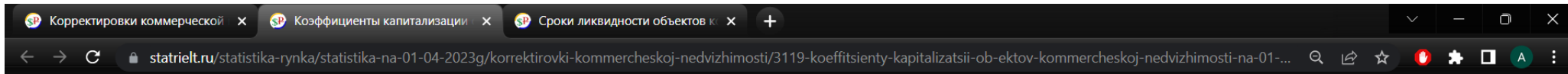
Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 107 из 117

Financial
Consulting
Group



107



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.04.2023 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	Среднее значение Кк	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	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	0,10	0,08	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,09	0,15
3	Складские помещения и здания	0,15	0,10	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,12	0,21

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](#)

[Вперед ▶](#)

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 108 из 117

Financial
Consulting
Group



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

avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2954869348

Участок 30 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

4 000 000 ₽
133 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 911 968-93-72

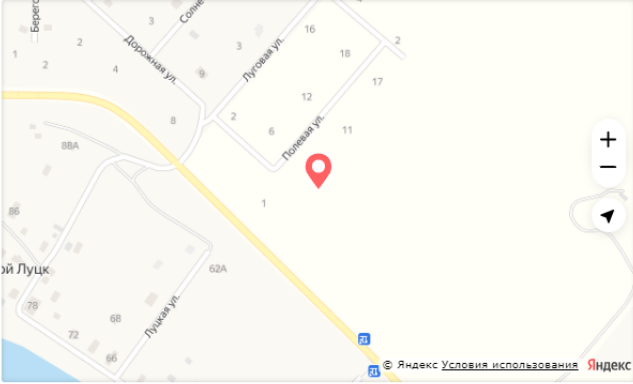
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Об участке

Площадь: 30 сот. Расстояние от КАД: 82 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Большелуцкое сельское поселение
Таллинское шоссе, 82 км [Скрыть карту ^](#)



Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 2954869348 · 30 мая в 18:49 · 44 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

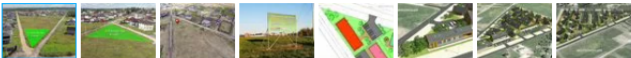
Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 109 из 117

Financial
Consulting
Group



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

avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1754045731



2 257 000 ₽

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

8 958 786-95-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Об участке

Площадь: 12.5 сот. Расстояние от КАД: 15 км

Расположение

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

[Показать карту](#)

Описание

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

Категория "Земли населённых пунктов"
Основные виды разрешённого использования "Для размещения объектов торговли"

Участок подходит для размещения:

- магазинов,
- торговых комплексов,
- торговых центров;

КН: 47:23:0261002:1866

Участок находится в центре коттеджной застройки.
Коммуникации рядом: по границе участка линия электропередачи 0,4 кВ., газ по границе участка, вода - делаем скважину.

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

Звоните с удовольствием расскажу и покажу.

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 40 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1754045731 · 14 июня в 14:59 · 2761 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de


Страница 110 из 117

Financial
Consulting
Group



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

avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot._promnaznacheniya_2382202413



4 200 000 ₽


161 538 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

Площадь: 26 сот. Расстояние от КАД: 82 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Большелуцкое сельское поселение, д. Большой Луцк
Таллинское шоссе, 82 км [Скрыть карту ^](#)



Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Тамара Леонидовна

Описание

Продается комплексный земельный участок 2635 кв. м. под деловую и коммерческую застройку. Отличная перспективная территория под строительство например минимаркета для ближайших населенных пунктов. Расстояние до г. Кингисепп 4 км.

№ 2382202413 · 26 мая в 12:45 · 499 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

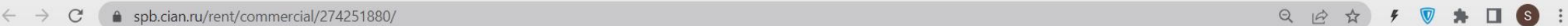
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 111 из 117

Financial
Consulting
Group



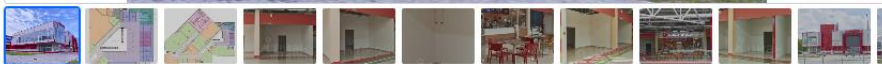
Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода (расчет помещения)



Торговая площадь, 32,9 – 236,9 м² в торгово-развлекательном центре «Вернисаж»

Ленинградская область, Кингисепп, Большой бул., 2Б [На карте](#)
 /А Нарва шоссе 112 км от КАД /А Киевское шоссе 124 км от КАД

- В избранное
- Поделиться
- Избранное
- Печать
- Сохранить
- Пожаловаться



ТРК Вернисаж: фуд-корт!

- Площади 32,9 – 236,9 м²
- Этаж 2 из 3
- Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

59 220 – 426 420 ₽/мес.

Следить за изменением цены

- Ставка от 21 600 ₽/м² в год
- Налог НДС не включен
- Комиссии нет
- Коммунальные платежи не включены
- Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 703-05-94

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

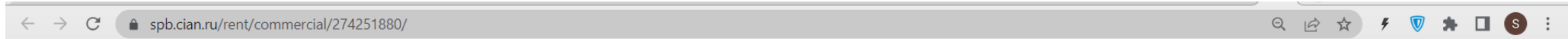
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
РОССТРО
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.



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



	32,9 м ² 2 этаж	59 220 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	34,2 м ² 2 этаж	61 561 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	37,9 м ² 2 этаж	68 220 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	40,5 м ² 2 этаж	72 900 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	42,7 м ² 2 этаж	76 860 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	48,3 м ² 2 этаж	86 940 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год
	236,9 м² 2 этаж	426 420 ₽/мес. 21 600 ₽/м ² в год

[Свернуть](#)

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

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

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

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

59 220 – 426 420 ₽/мес. ▼

[Следить за изменением цены](#)

Ставка от 21 600 ₽/м² в год
 Налог НДС не включен
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 703-05-94

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

РОССТРО

Документы проверены

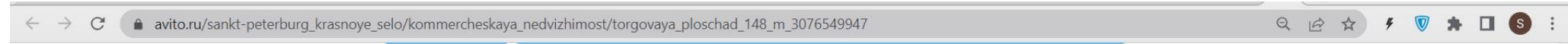
PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
Страница 113 из 117

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



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 148 м²

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отопление: центральное
Общая площадь: 148 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

330 000 Р в месяц ^

3 917 \$ в месяц

3 584 € в месяц

в месяц за м² 2 230 Р

26 \$

24 €

в год 3 960 000 Р

47 012 \$

43 008 €

в год за м² **26 757 Р**

317 \$

290 €

[Ещё сдаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Компания
 Завершено 8 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Саяна

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

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

← → ↻ avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_148_m_3076549947 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ ⚙️ 🗂️ 📱

330 000 Р в месяц ▾

2 230 Р в месяц за м², залог 330 000 Р
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Санкт-Петербург, Красное Село, Театральная ул., 4 [Показать карту](#) ▾

Описание

Сдается 84 м2 на 1 эт в новом ТЦ в Красном селе
Прикассовая зона "Пятерочки"

Арендаторы:

1 эт:

- Пятерочка
- Цветовик
- PetShop зоомагазин
- Пив.Сот
- Аптека Будь здоров

2 эт:

- DNS
- Петроэлектросбыт (единственный в КС)
- ВотОнЯ
- Fix Price

О здании

Тип здания: торговый центр	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Удалённость от дороги: первая линия	Количество парковочных мест: 25

8 981 989-92-54

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 8 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Саяна

№ 3076549947 · 1 июня в 16:05 · 127 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
Общая площадь помещения составляет 148,0 кв. м, коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
 Арендная ставка указана без НДС
 Передан через Диадок 22.06.2023 13:16 GMT+03:00
 aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de
 Страница 115 из 117
 Financial Consulting Group

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.

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

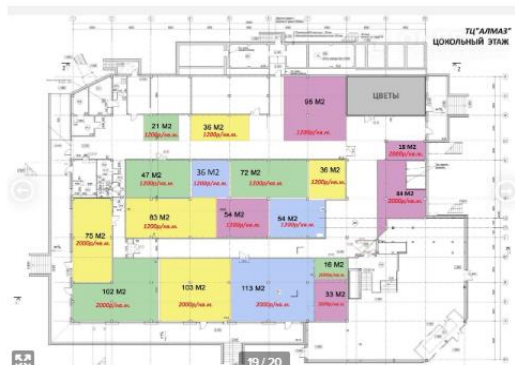
← → ↻ onrealty.ru/poselok-telmana/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/54511846 🔍 📍 ☆ 🏠 🗨️ 📌

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

Ленинградская область, посёлок Тельмана, Онежская улица, 5

🕒 добавлено 25 ноября в 11:11

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



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь **54 м²**

ЦЕНА
108 000 ₹
Залог 1 ₹
Без комиссии
Без предоплаты

РЕКЛАМА realty.ya.ru

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

Актив

+7 (958) 785-25-30 НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

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

ОПИСАНИЕ

⚡ Аренда без комиссии для Арендатора.

Площадь от 54 кв.м до 300 кв.м.

Цокольный этаж

1 этаж

3 этаж

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


В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты: Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
Передан через Диадок 22.06.2023, 13:16 GMT+03:00
aa612bdb-6fc2-41d2-8e2a-646236bfd2de

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника.





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	22.06.2023 13:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	22.06.2023 15:00 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа