

06 октября 2023 г.

Отчет об оценке №20231006-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер.
Андрейково, по состоянию на 06 октября 2023 г.





Конфиденциально

06 октября 2023 г.

Внимание:

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №14 от 02 октября 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 06 октября 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 06 октября 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	без НДС/ НДС не обл.	с НДС/ НДС не обл.
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 479 000	43 774 800
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	6 691 000	6 691 000
Итого, руб.	43 170 000	50 465 800

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



Сокращения и аббревиатуры

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	43
Приложения	



Объект оценки, включая права на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки

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

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

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



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки;– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);– дата оценки – 06.10.2023– предполагаемое использование объекта – текущее использование;– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 06 октября 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11.07.2016 г.



- ▶ 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
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



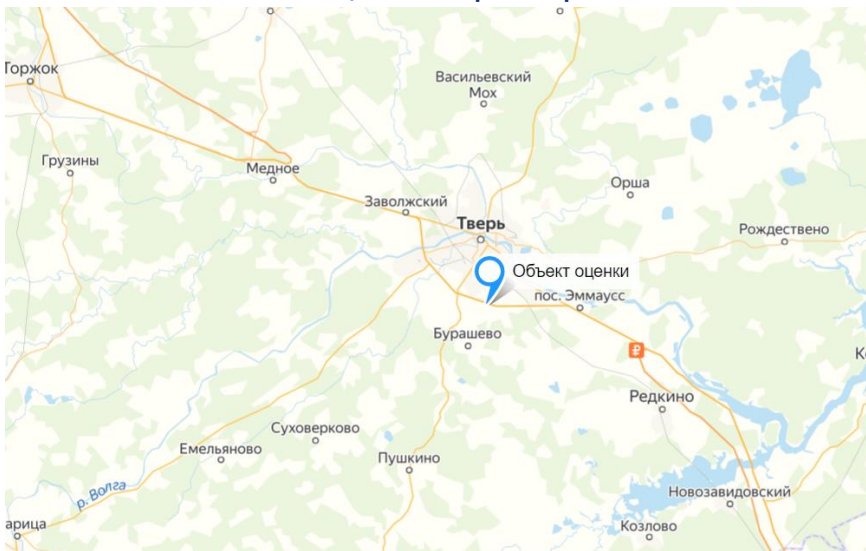
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №14 от 02 октября 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20231006-1 от 06 октября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Дата оценки	▶ 06 октября 2023 г.
Дата осмотра	▶ 05 октября 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 43 170 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 43 170 000 (Сорок три миллиона сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 36 479 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: 6 691 000 (Шесть миллионов шестьсот девяносто одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено



	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	43
Приложения	45

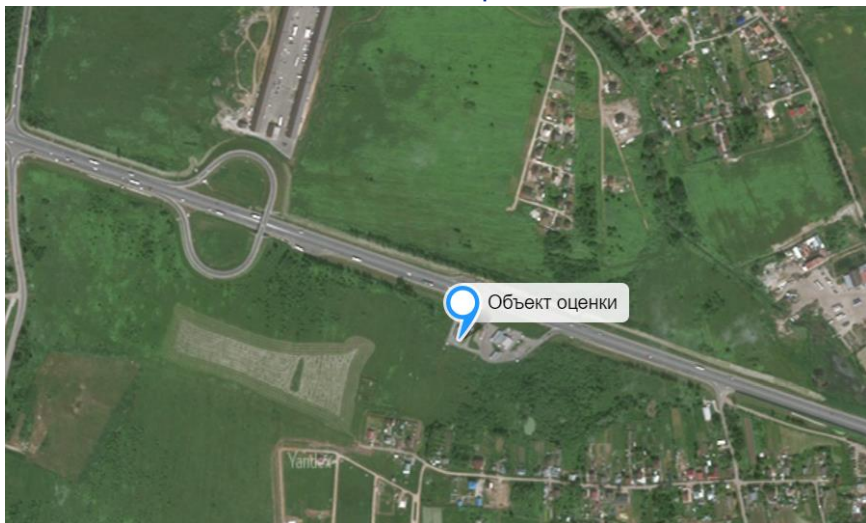


Местоположение Объекта оценки на карте Тверской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торговое
Год постройки	2013
Общая площадь, кв. м	212,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	212,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Материал стен	кирпичные
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Степень технического обустройства	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	1 691 247,15
Остаточная стоимость на 06.10.2023 г., руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

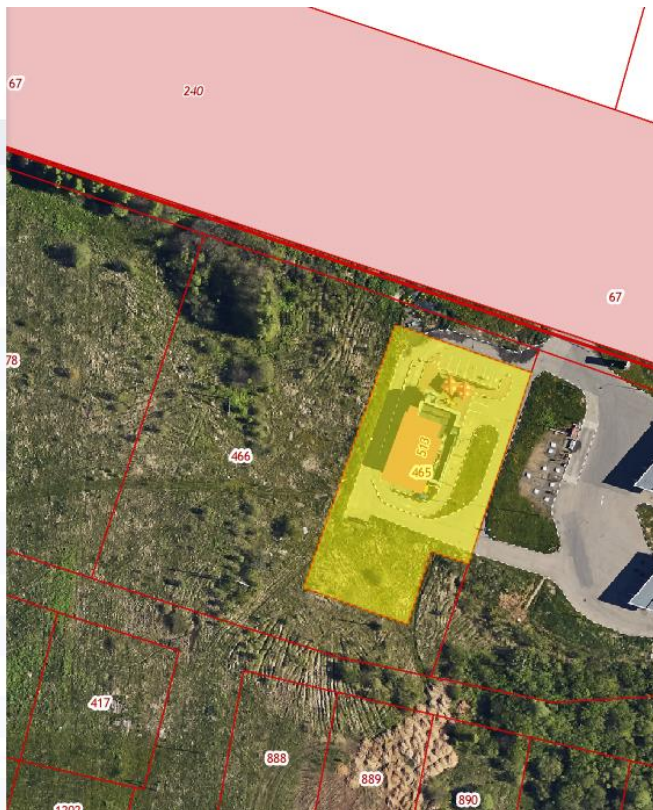
Земельный участок 69:10:0251201:465

Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
для предприятий общественного питания

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465
Кадастровый квартал:	69:10:0251201
Адрес:	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь уточненная:	3 012 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для предприятий общественного питания
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 017 240,88 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь земельного участка, кв. м	3 012
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	69:10:0251201:465
Строения на участке	нежилое здание (69:10:0251201:513)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для предприятий общественного питания
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровая стоимость, руб.	3 017 240,88

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 25.10.2021 г.
- ▶ Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 июля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Соглашение о перемене лица в обязательстве от 01 марта 2017 г. по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Техническое описание на здание по состоянию на 12 августа 2019 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2023 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-114104/22 от 25.10.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



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



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%	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	7,9%	7,7%	6,6%	6,6%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	10,0%	7,9%	6,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

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

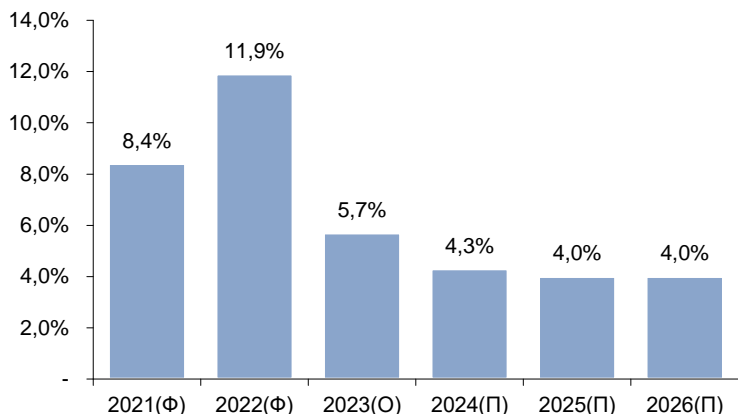
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам 1 пол. 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г скорости к двухлетней давности), при этом во 2 кв. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 кв. 2023 г. В июне рост +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA)
- Промышленное производство в 1 пол. 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%
- Обрабатывающие производства в 1 пол. 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой прошлогодней базы сохраняется. Значительный рост к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в 1 пол. 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.)
- Основной драйвер роста обрабатывающего производства – машиностроительный комплекс (рост по итогам 1 пол. 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось значительное увеличение роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%). Рост металлургического комплекса в 1 пол. 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%
- Еще одним драйвером роста обрабатывающего производства стала отрасль нефтепереработки, которая по итогам 1 пол. 2023 г. сохранила рост в +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%

- Сельское хозяйство за 1 пол. 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г)
- Химический комплекс по 1 пол. 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%
- В добывающей промышленности снижение объемов добычи полезных ископаемых по итогам 1 пол. 2023 г. составил -1,2% (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечается рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю
- В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В 1 пол. 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +6% г/г
- Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценкам Банка России, продолжают увеличиваться и приближаются к 5,7% (в пересчете на год). Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это во многом связано с восстанавливающимся потребительским спросом и постепенным переносом в цены произошедшего с начала 2023 г. ослабления рубля. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году: 4,4% г/г
- Угол наклона кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) продолжил снижаться на фоне роста доходностей: с 270 б.п. накануне июньского решения Банка России по ставке в начале июня до 259 б.п. в начале июля. Если динамику краткосрочных доходностей определяют ожидания по инфляции и ключевой ставке, то долгосрочные доходности учитывают потенциальные значительные потребности в заимствованиях со стороны Минфина России

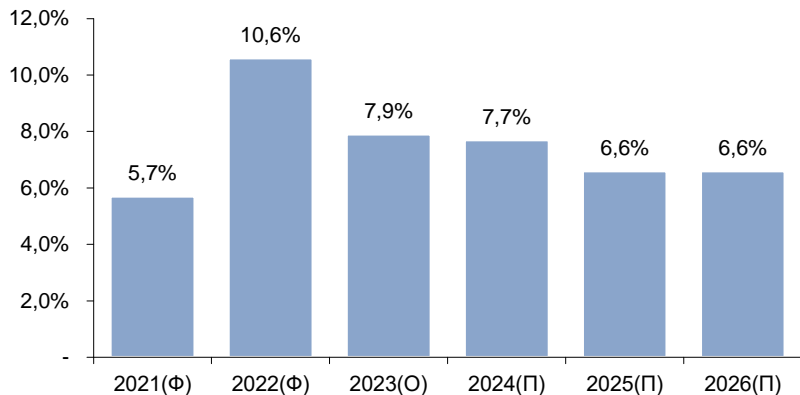


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

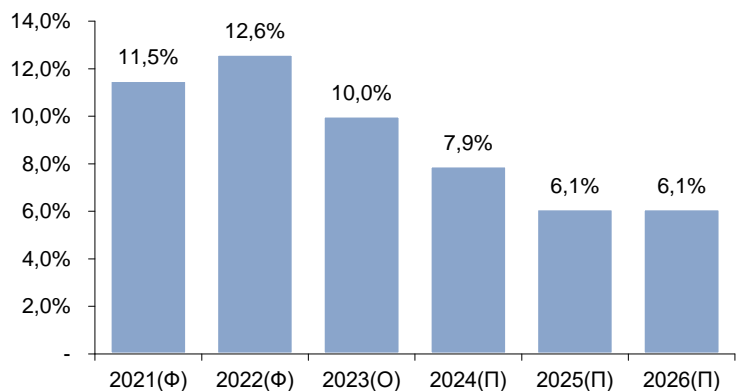
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в мае. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 6,64% после 6,57% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, возросла до 7,65% после 7,56% в июне. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Медиана распределения и модифицированные показатели базовой инфляции продолжили повышаться. Последние вплотную превысили уровень 4% в годовом выражении в основном из-за ускорения роста цен на продовольственные товары. Это может удерживать инфляционные ожидания населения на повышенном уровне
- ▶ За период с 14 по 19 июня 2023 г. рост цен замедлился до 0,02%. Год к году инфляция составила 2,96%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,01%) на фоне продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию, а также отсутствия роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлого периода (0,03%). В секторе услуг замедление роста цен продолжилось (0,03%) за счет возобновления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-1,09%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 5,7% (-0,2 п.п. к июньскому опросу). В 2024 г. инфляция вернется к уровню вблизи 4%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе — июле 2023 г. составил 25,2 млрд долларов США, что значительно ниже показателя соответствующего периода 2022 г.
- ▶ Продолжилось восстановление стоимостных объемов импорта товаров, величина которых в январе – июле 2023 г. превысила показатель сопоставимого периода 2022 г., в том числе с учетом уточненных данных за 2 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в январе – июле 2023 г. вырос более чем в 2 раза за счет оживления туристического потока из России за рубеж
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в январе – июле 2023 г. сократился в основном в результате уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

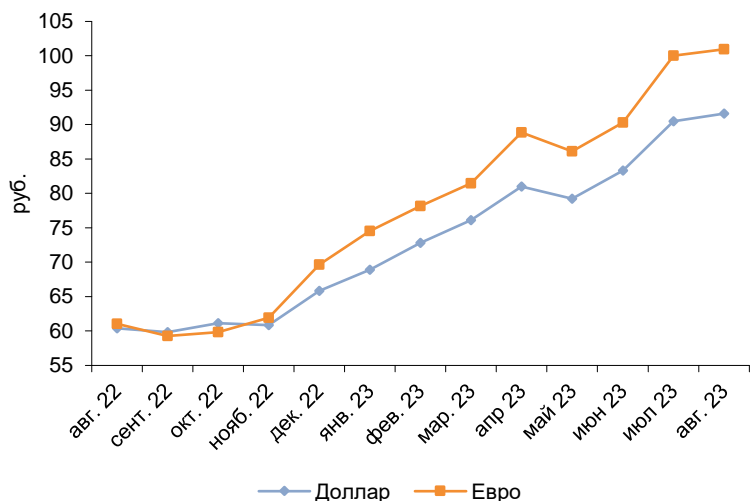


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в август 2022 - август 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в мае снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы (3,2% в июне 2023 г.)
- ▶ В июне 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г (после +2,7% г/г месяцем ранее)
- ▶ В ближайшей перспективе сохраняются условия для дальнейшего расширения потребительского спроса. Фиксируемое опросами продолжение роста спроса на труд на фоне обновления уровнем безработицы очередного исторического минимума позволяет ожидать дальнейшего активного роста реальных заработных плат

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в июле по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,6% по номинальному курсу после ослабления в июне на 5,2% относительно мая. Средний номинальный курс доллара в июле равнялся 90,5 руб. (против 83,3 руб. в июне), средний курс с начала 2023 г. — 73,2 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июле укрепился на 10,8% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 100,02 руб. (против 90,29 руб. в июне). Средний курс за январь – август 2023 г. – 77,84 руб. за евро
- ▶ Перенос ослабления рубля в потребительские цены по-прежнему носит ограниченный характер. Однако наблюдается рост издержек производителей из-за ослабления рубля в мае-июле 2023 г. Этот рост может транслироваться в отпускные и розничные цены на фоне роста спроса. Постепенно этот рост может распространиться на более широкий перечень товаров, где ранее перенос издержек в конечные цены ограничивался с целью привлечения потребителей на фоне повышенных сберегательных настроений

В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 23 из 90

Financial
Consulting
Group



Герб Тверской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения Тверской области на карте России



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Тверская область — субъект Российской Федерации. Административный центр — город Тверь. Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями
- ▶ Площадь: 84 201 кв. км; население: 1 211 183 чел. на 2023 г.

Экономика

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



Краткая характеристика региона (2/2)

Транспорт

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

Краткая характеристика Калининского района

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

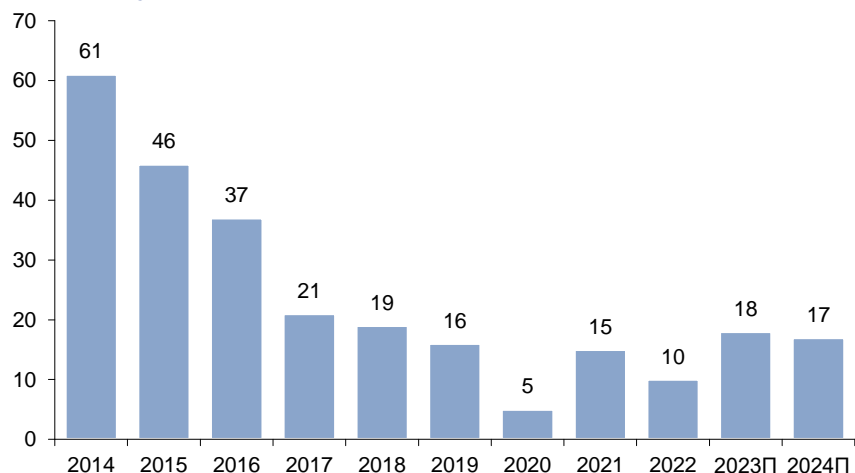


Основные индикаторы рынка

	П1 2020	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,4	29,2	30	29,8
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	218,2	405,2	87,1	77,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,2	17,7	18,3	18,1
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м	-	313 900	61 632	30 850
Количество открытых ТЦ, шт.	-	6	3	4
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	194	200	209	203

Источник: Nikoliers

Открытие торговых центров в региональных городах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) по количеству, ед.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

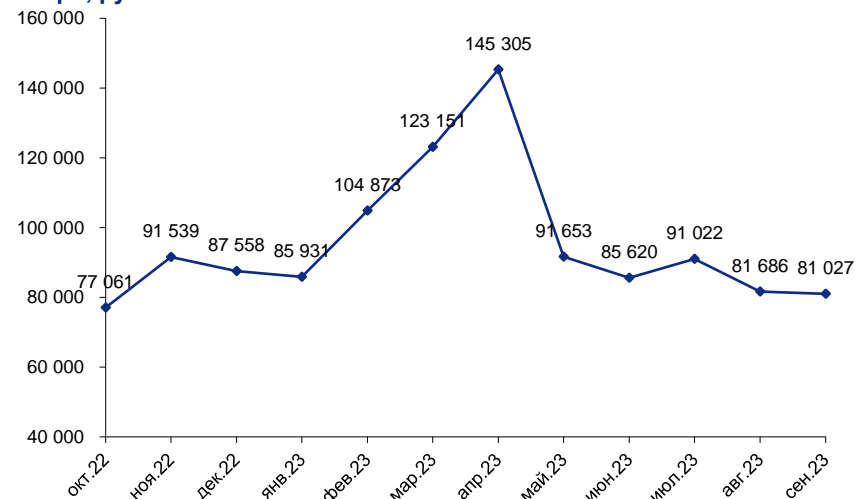
- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам 1 пол. 2023 г. составил 77,2 тыс. кв. м, из которых 60% пришлось на столицу и только 40% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» формата: ТЦ «Шадринск Холл» арендопригодной площадью 13,5 тыс. кв. м в Шадринске, ТЦ «Торпедо» в Нижнем Новгороде (GLA 8 тыс. кв. м), ТЦ «Грани» в Новосибирске (GLA 5 тыс. кв. м), ТЦ «Космос» (GLA 4,4 тыс. кв. м) в городе Брянск. По сравнению с прошлым годом объем ввода сократился в два раза. Однако на вторую половину года планируется открытие существенно большего числа объектов, в результате чего годовой объем ввода в регионах составит порядка 290 тыс. кв. м. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной»

Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. После ухода ряда международных операторов отечественные бренды получили возможность укрепить свои позиции на рынке. Многие ритейлеры сфокусировались на том, чтобы расширить свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях
- ▶ Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 1 пол. 2023 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% на Ливан, Белоруссия – 12,5% и по 6,3% на Эстонию и Австралию. Категория «Товары для спорта» составила 6,2% (2XU) от общего объема открытий, «Товары для дома» 18,8% (SwedHouse, Madame Coco, Karaca Home), остальное же пришлось на категорию «Одежда и обувь» (LTB, BeymenClub, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBonLingerie, MAAG, Vilet, DUB, ECRU). В целом можно отметить, что 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 г., уже открыли свои двери для покупателей
- ▶ Также присутствует интерес со стороны иранских и индийских брендов, однако представители этих стран пока находятся на стадии изучения и оценки российского рынка. В то же время уход иностранных брендов из России продолжается, хотя темпы сокращаются. Так, за 1 пол. 2023 г. четыре бренда New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – на их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары

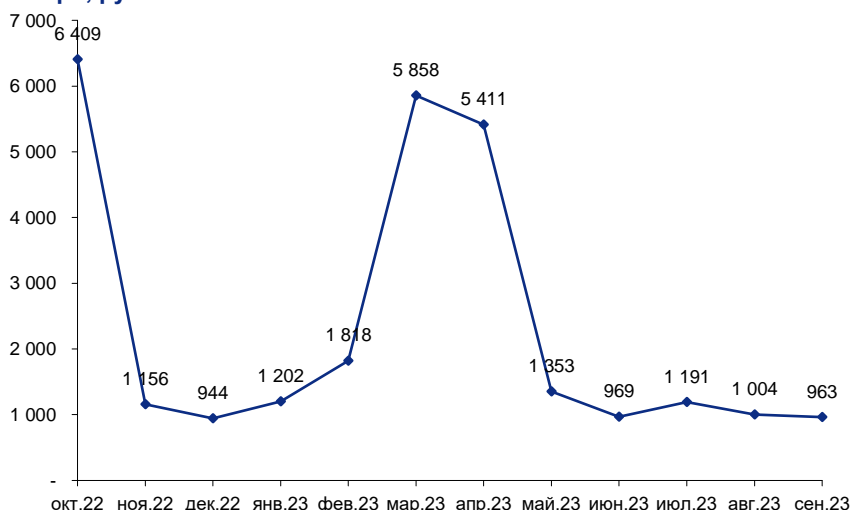


Динамика цен продажи торговой недвижимости в г. Твери, руб./кв. м в 2022-2023 гг.



Источник: Аналитика Restate

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



Источник: Аналитика Restate

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

Анализ рынка торговой недвижимости г. Твери за июль – август 2023 г.

Продажа

- ▶ По данным аналитического агентства Макроскоп, торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 35 000 до 169 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 79 600 руб., а среднее 82 200 руб. за 1 кв.м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Твери зафиксирован в Заволжском р-не, медианное значение цены составило 85 700 руб./кв.м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Центральном р-не, медиана цен находится на уровне 60 100 руб./кв.м с учетом НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 мес. показывает снижение на 0,54% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 мес. отмечается снижение на 0,54% по этому показателю

Аренда

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5 400 до 36 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 12 000 руб., а среднее 11 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Пролетарском р-не, медианное значение ставок составило 12 480 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском р-не, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 003 руб./кв.м/год без учета НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Твери за последние 2 мес. показывает рост на 20,0% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 мес. отмечается рост на 71,43% по этому показателю

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 29 из 90



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Твери

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв, м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Тверь, проспект Николая Корыткова, 17А	110	65 000	7 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/279747167
Тверь, улица Спартака, 19	120	75 600	7 560	https://www.cian.ru/rent/commercial/292915739
Тверь, проспект Ленина, 39	119	85 000	8 571	https://www.cian.ru/rent/commercial/282403020
Тверь, улица Лейтенанта Ильина, 2	150	110 000	8 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/292137727
Тверь, Рябеевское шоссе, 22	158	130 000	9 873	https://www.cian.ru/rent/commercial/289906060
Тверь, Рябеевское шоссе, 14	120	144 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/291085369
Тверь, проспект Калинина, 13А	154	153 500	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/279475701
Тверь, улица Можайского, 61	200	180 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/278427016
Тверь, Тверской пр-т	135	270 000	23 982	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_135.1_m_2149816555
Тверь, б-р Радищева, 28	104	250 000	28 846	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_1694626043
Тверь, Тверской проспект, 10	300	185 000	7 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/266284756
Тверь, просп. Калинина, 15с1	84	227 340	32 400	https://tver.cian.ru/rent/commercial/278377863/
Тверь, улица Лейтенанта Ильина, 2	300	200 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292137701
Тверь, проспект Калинина, 13А	203	263 900	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279352350
Тверь, проспект Калинина, 13А	500	270 000	6 480	https://www.cian.ru/rent/commercial/280741685
Тверь, улица Коминтерна, 91	671	470 000	8 405	https://www.cian.ru/rent/commercial/292915713
Тверь, проспект Калинина, 15с1	1 013	810 400	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279314629
Тверь, проспект Победы, 14	120	72 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/278486318
Тверь, проспект Калинина, 17	116	81 200	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/224343404
Тверь, проспект Победы, 14	120	90 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278514910
Тверь, улица Бобкова, 16	182	127 400	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/283112018
Тверь, Старицкое шоссе, 15	300	150 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291061498
Тверь, проспект Калинина, 17	114	171 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271757686
Тверь, проспект Победы, 14	400	240 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/260872132
Тверь, Новоторжская улица, 3	667	800 052	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/282350438
Минимальное значение			6 000	
Максимальное значение			32 400	
Среднее значение			11 936	

Источник: Анализ Исполнителя

► Исполнителем анализировались предложения торговых объектов, расположенных в г. Твери. Анализ рынка аренды объектов недвижимости торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что диапазон арендных ставок для данных объектов составляет от 6 000 до 32 400 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 11 936 руб./кв. м/год

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 30 из 90



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Твери

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Тверь, улица 2-я Красина, 84	290	15 000 000	51 724	https://www.cian.ru/sale/commercial/265613967
Тверь, улица Коминтерна, 22Б	432	23 000 000	53 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/265614002
Тверь, улица Коминтерна, 91	671	41 614 400	62 018	https://www.cian.ru/sale/commercial/292915726
Тверь, Голландская улица, 21	176	12 000 000	68 182	https://www.cian.ru/sale/commercial/291644517
Тверь, Зеленый проезд, 43к12	240	12 000 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284843353
Тверь, Взлетная улица, 4	227	13 000 000	57 269	https://www.cian.ru/sale/commercial/276874115
Тверь, проспект Победы, 3	236	13 900 000	58 898	https://www.cian.ru/sale/commercial/284940635
Тверь, улица Маршала Конева, 12к1	419	25 000 000	59 666	https://www.cian.ru/sale/commercial/292929511
Тверь, Голландская улица, 14	462	29 000 000	62 771	https://www.cian.ru/sale/commercial/291644520
Тверь, проспект Чайковского, 102/47	159	7 800 000	49 057	https://www.cian.ru/sale/commercial/268691567
Тверь, переулок Трудолюбия, 36	186	9 000 000	48 387	https://www.cian.ru/sale/commercial/291643943
Тверь, Волоколамский проспект, 43к1	181	11 000 000	60 773	https://www.cian.ru/sale/commercial/290333472
Тверь, улица Бобкова, 16	181	14 000 000	77 348	https://www.cian.ru/sale/commercial/284123069
Тверь, Учительская улица, 6к1	308	17 200 000	55 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/262511743
Тверь, бульвар Гусева, 12А	300	19 000 000	63 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/222010560
Тверь, бульвар Цанова, 6/1	437	24 000 000	54 920	https://www.cian.ru/sale/commercial/289242837
Тверь, Молодежный бульвар, 6	1 060	59 000 000	55 660	https://www.cian.ru/sale/commercial/282918239
Тверь, проспект Чайковского, 100	1 104	89 000 000	80 616	https://www.cian.ru/sale/commercial/256941935
Минимальное значение			48 387	
Максимальное значение			80 616	
Среднее значение			59 428	

Источник: Анализ Исполнителя

► Согласно данным анализа рынка диапазон рыночной стоимости торговых объектов в Тверской области составляет от 48 387 руб./кв. м до 80 616 руб./кв. м. Среднее значение составило 59 428 руб./кв. м. Удельный показатель стоимости подачи оцениваемого объекта не входит в данный диапазон, так как имеет в своем составе арендный бизнес, приносящий значительный доход арендодателю, что в соответствии значительно повышает рыночную стоимость недвижимости



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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

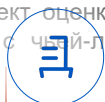
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2027 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода меньше и составляет 4 года и 86 дней, так как Датой оценки является 06.10.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 06.10.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., Уведомления об индексации от 01.04.2022 г., Дополнительного соглашения от 19.05.2022 г., Уведомления об индексации от 01.04.2023 г. и Дополнительного соглашения от 15.05.2023 г.

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доход рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Для расчета ПВД Исполнитель использовал среднее значение фактических доходов за октябрь 2021-октябрь 2023 гг. или 388 466 руб./мес. без НДС. ПВД, используемый в расчетах, составил 4 661 586 руб. без НДС (388 466 руб./мес. * 12 мес.). Подробный расчет приведен в Приложении 5
- ▶ Данный показатель арендной платы применялся для расчета потенциального валового дохода в период с 01.10.2023 г. с учетом инфляции потребительских цен, т.к. в ходе исполнения Договора субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., стороны заключают Дополнительные соглашения, в которых пересматривают условия аренды отличные от изначальных условий Договора

Прогноз уровня загрузки

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

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 38 из 90

Financial
Consulting
Group



Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

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

Страховые платежи

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

Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его остаточная стоимость. Согласно Закону Тверской области от 27 ноября 2003 года N 85-ЗО «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)», размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2023 г.
- ▶ Налог на имущество (нежилое здание) составил 953 040 руб. в год (43 170 000,00 руб. * 2,2%)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/m69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости
- ▶ Земельный налог составил 45 259 руб. в год (3 017 240,88 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	212,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,06%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0327	
Резерв на замещение	руб.	49 309	

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: * расчет ставки дисконтирования приведен далее

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г., стр. 391, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

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

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 39 из 90



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 10,05%

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

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2023 г.), сроки ликвидности для объектов общественного питания объектов по РФ составляют от 3 до 11 мес. Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:

- Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как хорошее (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)

- Общая площадь Объекта оценки характеризуется как ликвидная
 - Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком (год постройки здания 2013 г.), внутренняя отделка находится в рабочем состоянии, а ее уровень определен как «премиум», что является характерным для данного рынка недвижимости
 - Также следует отметить, что согласно данным Договору субаренды, заключенному на длительный срок, оцениваемый объект сдается целиком якорному арендатору ООО «ТУЯ» для размещения ресторана общественного питания торговой марки «Burger KING»
- Учитывая вышесказанное, срок экспозиции был принят на уровне 3 мес., ввиду чего в результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 2,51%
- 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 0,5%

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				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		4	-	-	-	-
Взвешенный итог		4	-	-	-	-
Сумма		4				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,50				
Итоговая премия за риск		0,50%				

Источник: Анализ Исполнителя



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

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

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,06%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,05%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	2,51%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,06%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Ставки капитализации				
Источник	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.	
Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт	10,0%	8,0%	13,0%	
"Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г., стр. 77, табл. 41)	11,4%	9,1%	13,7%	
Среднее	10,8%	8,6%	13,9%	

Источник: Анализ Исполнителя

- Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:
 - Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как хорошее (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
 - Общая площадь Объекта оценки характеризуется как ликвидная
 - Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком (год постройки здания 2013 г.), внутренняя отделка находится в рабочем состоянии, а ее уровень определен как «премиум», что является характерным для данного рынка недвижимости
 - Также следует отметить, что согласно данным Договору субаренды, заключенному на длительный срок, оцениваемый объект сдается целиком якорному арендатору ООО «ТУЯ» для размещения ресторана общественного питания торговой марки «Burger KING»
- Учитывая все вышесказанное итоговое расчетное значение ставки капитализации составило минимальное значение расширенного интервала, которое составило 8,6%



Расчет операционных расходов

	Годовое значение	06.10.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Налог на имущество	953 040	224 552	953 040	953 040	953 040	953 040	953 040
Земельный налог	45 259	10 664	45 259	45 259	45 259	45 259	45 259
Резерв на замещение	49 309	11 618	51 429	53 486	55 625	57 851	60 165
Страхование	35 334	8 325	36 853	38 327	39 861	41 455	43 113
Вознаграждение управляющей компании	46 616	10 983	48 620	50 565	52 588	54 691	56 879
Итого, руб. округленно без НДС	1 129 557	266 142	1 135 201	1 140 677	1 146 372	1 152 295	1 158 455

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	06.10.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД, руб. в год, без НДС	4 661 586	1 098 346	4 862 034	5 056 515	5 258 776	5 469 127	5 687 892
Потери от недозагрузки, %		-	-	-	-	-	-
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС		1 098 346	4 862 034	5 056 515	5 258 776	5 469 127	5 687 892
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	1 129 557	266 142	1 135 201	1 140 677	1 146 372	1 152 295	1 158 455
Чистый операционный доход, руб., без НДС		832 204	3 726 833	3 915 838	4 112 404	4 316 832	4 529 437
Ставка дисконтирования, %		14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%
Ставка капитализации, %							8,6%
Период дисконтирования		0,12	0,74	1,74	2,74	3,74	4,24
Фактор текущей стоимости		0,9846	0,9078	0,7959	0,6978	0,6117	0,5728
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		819 406	3 383 075	3 116 471	2 869 464	2 640 808	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							12 829 223
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							52 975 869
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							30 344 715
Справедливая стоимость, руб. без НДС							43 170 000

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **43 170 000 руб. без НДС**



	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	44
Приложения	45



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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	43 170 000	1,0	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС			43 170 000

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	без НДС/ НДС не обл.	с НДС/ НДС не обл.
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 479 000	43 774 800
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	6 691 000	6 691 000
Итого, руб.	43 170 000	50 465 800

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась как среднее значение по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г., стр. 123, табл. 78) и данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2023 г.). Коэффициент доли земельного участка составил 0,155, рассчитанный следующим образом: $(0,12+0,19)/2$
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 06 октября 2023 г., составила:

43 170 000 (Сорок три миллиона сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: **36 479 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: **6 691 000 (Шесть миллионов шестьсот девяносто одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	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	43
Приложения	
1. Список используемой литературы	46
2. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	47
3. Фотографии Объекта оценки	50
4. Документы, предоставленные Заказчиком	55



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



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

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 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 работы в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

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

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40832/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		30 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40832/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. , включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (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 Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 47 из 90

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 48 из 90





Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 49 из 90



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



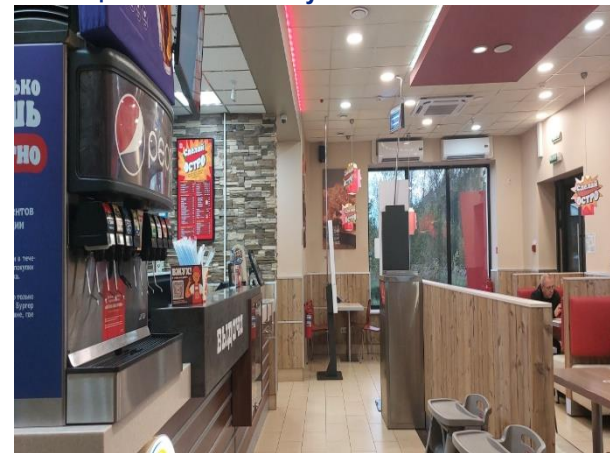
Фасад здания



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 50 из 90



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



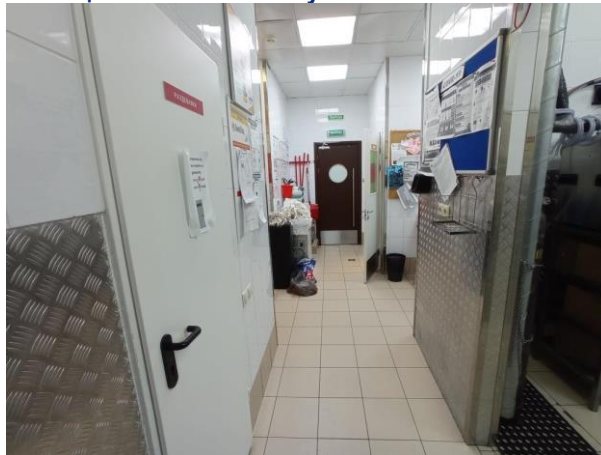
Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №18 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



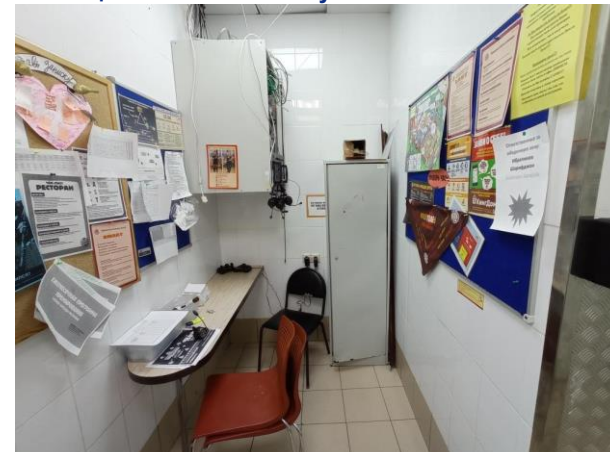
Помещение №19 по плану БТИ



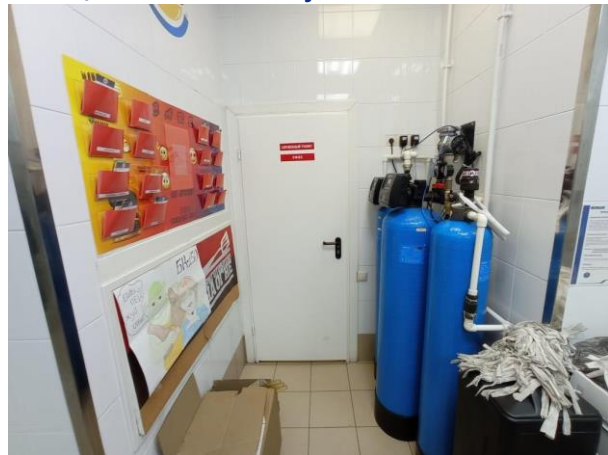
Помещение №21 по плану БТИ



Помещение №23 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



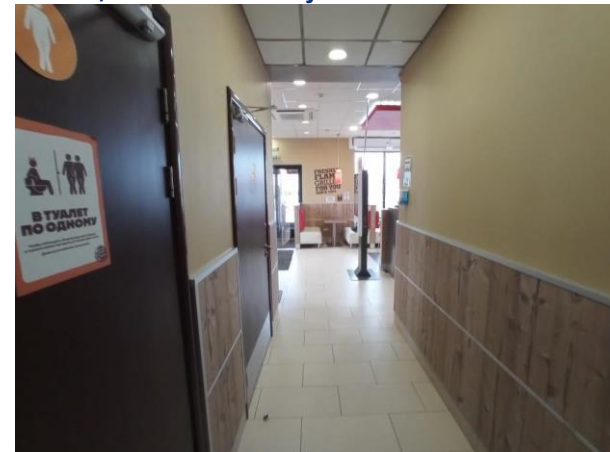
Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 55 из 90

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 56 из 90

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 57 из 90

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 58 из 90

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 59 из 90

Financial

Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 2 Лист 2

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

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 60 из 90

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 3

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

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258с-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 61 из 90

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 4

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

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 62 из 90

Financial
Consulting
Group

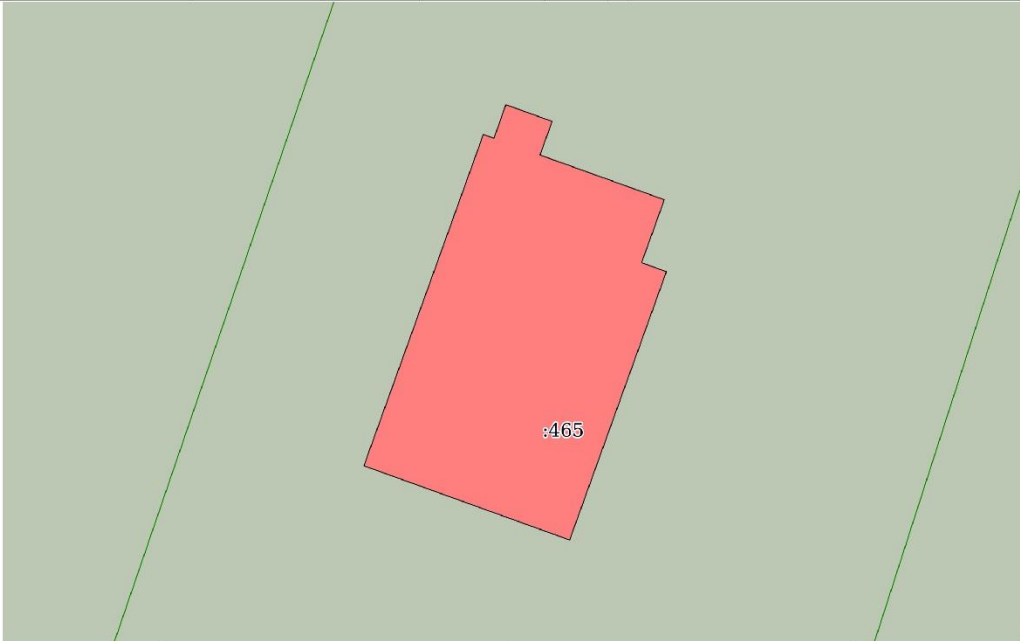


Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

М.П.

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 63 из 90



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

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14

г. Москва

«01» августа 2014г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

1

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

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

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

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

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

2



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

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

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

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

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

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

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

3.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

- эскизный проект Помещения;



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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

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

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

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

6



6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

7

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

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

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

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

8



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

9.7. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт здания.

Приложение № 2 – Схема движения транспорта и Прилегающая территория.

Приложение № 3 – Месторасположение и размеры рекламных носителей Арендатора.

Приложение № 4 – Перечень неотделимых улучшений, производимых Арендатором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: 200

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор
_____ м.п.
[Мухин А.Б./
Шоколадный Дождь]

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
_____ м.п.
[Медовый Д./
Burger King]



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

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



11

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

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



12

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 69 из 90



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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

13

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

Тверская область
Калининский район, д. Андрейково

«01» августа 2014г.

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

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

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

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

14

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 70 из 90



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

Архивистка
ООО «Плюслайн пошта»
Генеральный директор
Мухомин А.В.

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



The image shows three blue circular official seals and handwritten signatures. The top seal is from 'ООО «БУРСТЕР РУС»' (OOO 'BURSTER RUS') with a signature. The middle seal is from 'ООО «Плюслайн пошта»' (OOO 'Plusline Post') with a signature. The bottom seal is from 'ООО «Молодший Дождь»' (OOO 'Molodshiy Dozhd') with a signature.



Дополнительные соглашения

Дополнительное соглашение

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

г. Москва

«10» августа 2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «ТУЯ»
Валовский В.А.



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

г. Москва

«16» ноября 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Шоколадный Дождь»

Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «ТУЯ»

Валовский В.А.



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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Тюя»

Валовский В.А.

м.п.



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

г. Москва

16 июля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



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




Документы, предоставленные Заказчиком (21/29)

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

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

г. Москва «01» марта 2017 г.

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

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

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

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

2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ

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

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

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

2.3. За переданные права и обязанности по Договору субаренды Новый Арендатор обязуется в срок до «01» марта 2017 г. уплатить Арендатору денежные средства в размере 8 940 000 (Восемь миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, из которых:
- 1 140 000 (Один миллион сто сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, - стоимость уступки прав и обязанностей по Договору;
- 7 800 000 (Семь миллионов восемьсот тысяч) рублей, включая НДС – 18% - стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Помещении.

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

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

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

Исполнитель: Ключев О.К. / Шоколадный Дождь
Получатель: Ключев О.К. / Шоколадный Дождь
Подпись: Ключев О.К. / Шоколадный Дождь
Подпись: Ключев О.К. / Шоколадный Дождь

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Исполнитель: Ключев О.К. / Шоколадный Дождь

Исполнитель: Ключев А.В. / ЮниКредит Лизинг

Исполнитель: Перевозчиков А.В. / БУРГЕР РУС

Исполнитель: Валовский В.А. / ТУЯ



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

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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Представитель управляющей компании

И.М. Митюшин

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «Тюя»

Валовский В.А.

м.п.



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

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

г. Москва

16 июля 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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



Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

на здание
(вид объекта)

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

расположенная по адресу:

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

Кадастровый номер: 69:10:0251201:513

Составлено по состоянию на " 12 " август 201 9 г.

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

Экспликация площади нежилого помещения

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

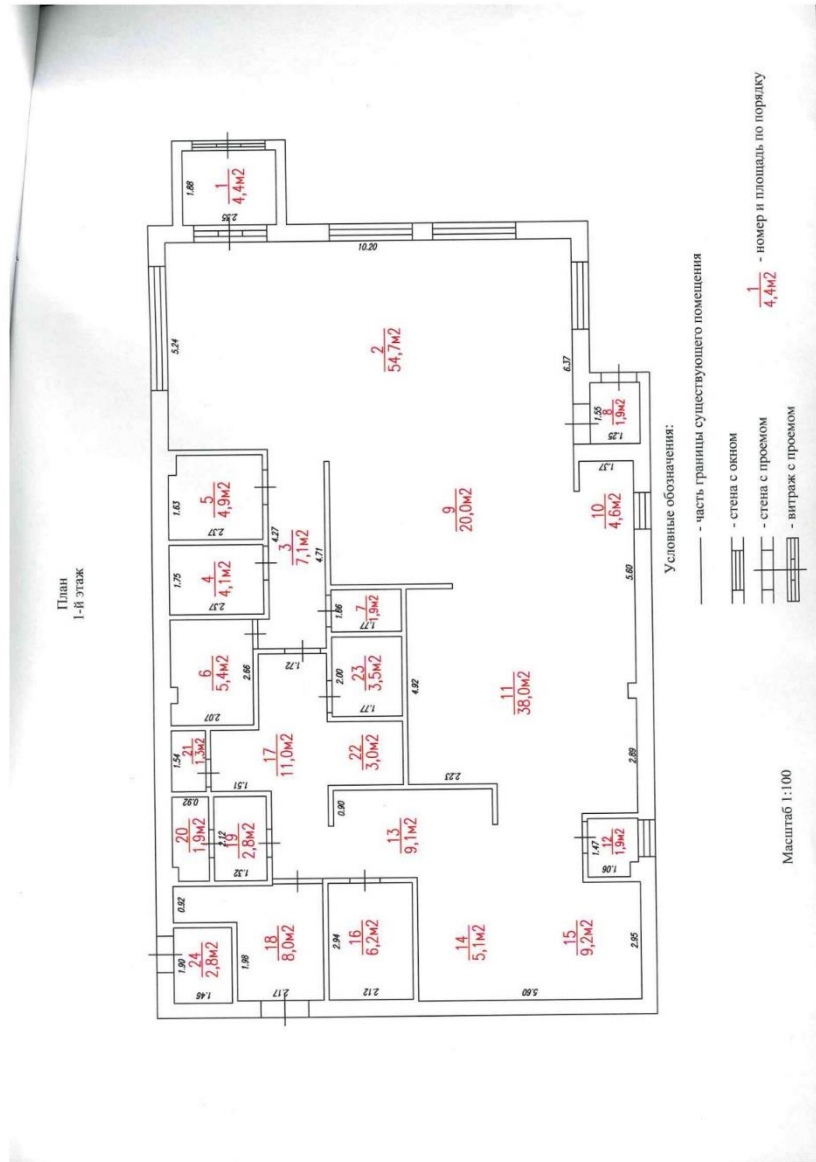
Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковенко А.Н.





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

«Кадастровое
 Бюро»
 Для документов
 РОССИЯ, г. ПЕРМЬ, НАЗАРКОВСКОГО ПУТИ, 10





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

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

Уведомление об индексации

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

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

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



Н.Н. Антипов

ВХ. от 23.05.2022

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

г. Москва

«19» мая 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению на период с 01 мая 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:

«4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 6% от товароборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 310 673 (Триста десять тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.

С 01 июня 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от товароборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 59 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»

2. Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно) п. 4.2.5 Договора к отношениям Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.

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

4. 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, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «01» мая 2022 г.

Арендодатель: _____



Антипов Н.Н. /

М.П.

Арендатор: _____



Валовский В.А. /

М.П.

1

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 80 из 90

Financial

Consulting
Group





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

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

Уведомление об индексации

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

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

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



Вх. от 18.05.2023

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

г. Москва

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

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года (далее соответственно – «Соглашение», «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 мая 2023 года по 31 мая 2024 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 59 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».
2. Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2023 года по 31 мая 2024 года (включительно) п. 4.2.5 Договора к отношениям Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.
3. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2023 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 31 мая 2023 года (включительно).
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
5. 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, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.
6. 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. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «01» мая 2023 г.

Арендодатель:



Арендатор:



Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 81 из 90

Financial
Consulting
Group



«25» октября 2022 г.

Москва, Россия

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

№ 422-114104/22

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 7728142469
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» 115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2 ИНН 7705042179
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00:00 часов 03 ноября 2022 г. по 24:00 часов 02 ноября 2023 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

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

«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.,

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

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

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

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

1.1. здание, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513

на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **18 363 500,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20221007-1 от 07.10.2022 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования»

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

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

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

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),*
- 3.2. хищения (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 35 333,96**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 ноября 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 № 422-114104/22
Отдел: страхователя - федеральный офис торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-7334, факс: (495) 725-7325

Передан через Диадок 28.10.2023 16:28 GMT+03:00
ссылка: 195-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 2 из 4



Полис № 422-114104/22
Отдел: страхователя - федеральный офис торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-7334, факс: (495) 725-7325

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
ссылка: 195-4f4a-83da-602e3f47a963
Страница 2 из 4



Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 82 из 90

Financial
Consulting
Group



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

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

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

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

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

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

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

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

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

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

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

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

Идентификатор документа: 029ca29e760447924f92e10be5c01b28

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

Подписавший документ:	Выполнен процесс подписания документа	Сертификат подписи №: 029ca29e760447924f92e10be5c01b28	Дата и время подписания документа:
Подписавший документ:	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Центр страхования Фаст-Фуд и все подразделения - Центр	94882945006-A00409440225-95A92A65-A-25102022-17:02 GMT+03:00 с ID: 029ca29e760447924f92e10be5c01b28 GMT+03:00	Полис - собствен. центр фаст-фуд. документ
Подписавший документ:	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Системный Администратор Выдачи и Прием Заявлений в период его действия. Финансовый директор	029ca29e760447924f92e10be5c01b28-25102022-17:02 GMT+03:00 с 28.03.2022 16:23 по 28.05.2023 16:23 GMT+03:00	Полис - собствен. центр фаст-фуд. документ

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

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00
 ID документа: 029ca29e760447924f92e10be5c01b28
 Страница 3 из 4



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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

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

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

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

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

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

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

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

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

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,16	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,28	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,20	0,14

Примечания:

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

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

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



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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

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

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

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

4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 40. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	10,6%	12,4%
2. Торговые объекты	11,4%	10,6%	12,2%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	10,3%	11,7%

Таблица 41. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	9,2%	13,8%
2. Торговые объекты	11,4%	9,1%	13,7%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	8,7%	13,3%





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	А	В	С
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 «В» и «С» 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
	На имущество и землю	На недвижимость	
Налоги			На оплату труда
Страхование			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 быстрознашиваемых 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



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года		10	8	11	13		
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	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	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	7	6	7	9
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, большей 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

Передан через Диадок 06.10.2023 16:23 GMT+03:00

2053258c-5d36-4f4a-83da-602e3f47a963

Страница 88 из 90

Financial

Consulting

Group







Расчет ПВД			
Дата	руб./мес. с НДС	руб./кв. м/год с НДС	Документ основания
01.10.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.11.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.12.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.01.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.02.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.03.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.04.2022	521 931	29 432	Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
01.05.2022	521 931	29 432	Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
01.06.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.07.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.08.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.09.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.10.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.11.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.12.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.01.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.02.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.03.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.04.2023	469 738	26 489	Уведомление об индексации от 01.04.2023 г.
01.05.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.06.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.07.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.08.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.09.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.10.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
Среднее значение, руб./мес. с НДС	466 159		
Среднее значение, руб./мес. без НДС	388 466		
ПВД, руб./год без НДС	4 661 586		

Источник: данные Заказчика





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	06.10.2023 16:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	06.10.2023 17:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа