



ИО-0324-55

## Отчет об оценке

недвижимого имущества, расположенного 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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.

Дата оценки	05 апреля 2024 года
Дата составления отчета	05 апреля 2024 года
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников В. С.

196084, г. Санкт-Петербург,  
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
www.labrium.ru



Первому заместителю Генерального директора,  
Финансового директора  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»  
А. В. Списивому

Уважаемый Александр Витальевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 1 от 26 марта 2024 г. к Договору № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 19 ноября 2020 г., с ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково (далее – Объект оценки), по состоянию на 05 апреля 2024 г. (дата оценки):

**Состав Объекта оценки:**

- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513;

- земельный участок, общей площадью 3 012+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 05 апреля 2024 г. составляет:**

**39 300 000 (Тридцать девять миллионов триста тысяч) рублей, без учета НДС.**

**Таблица 1. Результаты оценки Объекта оценки**

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
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	34 500 000	41 400 000	6 900 000



Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
земельный участок, общей площадью 3 012+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	4 800 000	4 800 000	не облагается
<b>ИТОГО</b>	<b>39 300 000</b>	<b>46 200 000</b>	<b>6 900 000</b>

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик I категории  
**Овчинников В. С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	12
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
1.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	16
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
2.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	17
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	18
2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	19
2.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	25
2.6. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ	27
<b>РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>35</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ	39
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками	41
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	43
3.3.3. Основные выводы	47
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ	47
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	51
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
3.4.3. Основные выводы	60
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>60</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>61</b>
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	61
5.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	65
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов	65
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	68
5.2.3. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами	68
5.2.4. Итоговый расчет стоимости рыночным (сравнительным) подходом	72
5.2.5. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	75
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	85
5.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	85
5.3.2. Определение длительности прогнозного периода	86
5.3.3. Прогноз доходов	87
5.3.4. Прогноз расходов	95
5.3.5. Определение ставки дисконтирования	99
5.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	101
5.3.7. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	102
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	103
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>104</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	131



## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 26 марта 2024 г. к Договору № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 19 ноября 2020 г.	
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0324-55 от 05 апреля 2024 г.	
Общая информация, идентифицирующая 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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.	
	<b>Подходы к оценке</b>	<b>Итоговая стоимость, руб. без НДС</b>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	не применялся
	Сравнительный	28 900 000 – 40 900 000 (поверочно)
	Доходный	39 306 591
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<p><b>Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 05 апреля 2024 г. составляет:</b></p> <p><b>39 300 000 (Тридцать девять миллионов триста тысяч) рублей, без учета НДС.</b></p>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в задании на оценку: для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>	

### 1.2. Задание на оценку

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

к Договору № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке  
от «19» ноября 2020 г.

г. Москва

26 марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (далее – «Заказчик»), 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, в лице Первого заместителя



Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» ноября 2020 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»** (далее – «Фонд»):

1.	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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: право общей долевой собственности.
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: Объект оценки № 1: доверительное управление, аренда; Объект оценки № 2: доверительное управление.
2.	Цель оценки	Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
3.	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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки стоимости: 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))
6.	Дата оценки	05.04.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют.
8.	Иные существенные допущения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом



	<p>или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу</p>
--	--



	<p>правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li><li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li><li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li></ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной</p>
--	---





		<p>военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	<b>Ограничения оценки</b>	<p>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.</p> <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>
10.	<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.</p>
11.	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди обществу иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</p>
12.	<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	<p>полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок»)</p>
13.	<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	<p>Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа</p>
14.	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика: Центральный Банк Российской Федерации;</li><li>• специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li><li>• необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li><li>• предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li><li>• процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита</li></ul>
--	--

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:
  - 3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:
    - 3.1.1. Общие 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 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
      - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
    - 3.1.2. Специальные стандарты оценки:
      - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).
    - 3.1.3. Прочие нормативные акты:
      - 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».
4. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки, но не позднее 15.03.2024 года. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему Заданию на оценку составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
  - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение



XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.

7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (единиными)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».

7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.

8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1027739292283
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1

Таблица 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 3872 Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), имеющая место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж)
Сведения о страховании гражданской ответственности	ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Полное и (или) сокращенное наименование	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1027804899968
Место нахождения	Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
<b>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</b>	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались



Показатель	Характеристика
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

#### 1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.
2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.
3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.
7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.
8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.
9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

##### **Специальные допущения**

Отсутствуют

##### **Иные существенные допущения**

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом огово-



ренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

13. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.

15. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

16. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

17. Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

18. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

19. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

20. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.



21. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

22. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

23. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

24. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

25. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

26. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

27. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

28. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

29. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;

связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

30. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

31. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержан-



ная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

32. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

33. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

34. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

35. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

36. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

#### *Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку*

35. Согласно выпискам, из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое здание зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные. Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных долгосрочных договоров аренды.

36. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является кон-



фиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.

37. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

38. При расчете стоимости доходным подходом учитывая то, что здание сдается целиком и срок договора аренды до 2031 года. Процент недозагрузки не учитывается.

## 1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

Международные стандарты оценки (МСО).

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции).

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».

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату заключения Договора на оценку отсутствуют.

## 1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) 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) (далее - Федеральный закон);





- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является недвижимое имущество, расположенное 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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.

### 2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-81180668 от 21.03.2024 г.;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-81180014 от 21.03.2024 г.;
- Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- Дополнительное соглашение от 22 ноября 2019 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- Дополнительное соглашение от 31 июля 2020 г. к Договору 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 30 ноября 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- Дополнительное соглашение от 20 апреля 2020 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.
- Уведомление об индексации от 01.04.2024 г.

#### *Иные источники*

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.



Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

#### **Анализ полноты и достоверности используемой информации**

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

### **2.3. Юридическое описание**

**Таблица 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Общая долевая собственность – Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Реквизиты правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Обременения (ограничения) прав	Объект оценки № 1: доверительное управление, аренда; Объект оценки № 2: доверительное управление.
Балансовая стоимость	н/д

Объект оценки представляет собой 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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.

На основании выписок из ЕГРН и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

Согласно, выписке из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое здание зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда. Срок действия с 23.03.2015 по 30.09.2031.

В соответствии с предоставленными данными по состоянию на дату оценки помещения оцениваемого здания сданы в долгосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, а также соответствие арендной ставки по договору среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных долгосрочного договора аренды.

#### ***Наличие обременений в виде общей долевой собственности и доверительного управления***

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Таким образом, оцениваемые улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с природой данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

#### **Вывод:**

Изучив предоставленные Заказчиком правоудостоверяющие документы, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

## **2.4. Описание местоположения**

Объекты оценки расположены в Тверской обл. по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково:



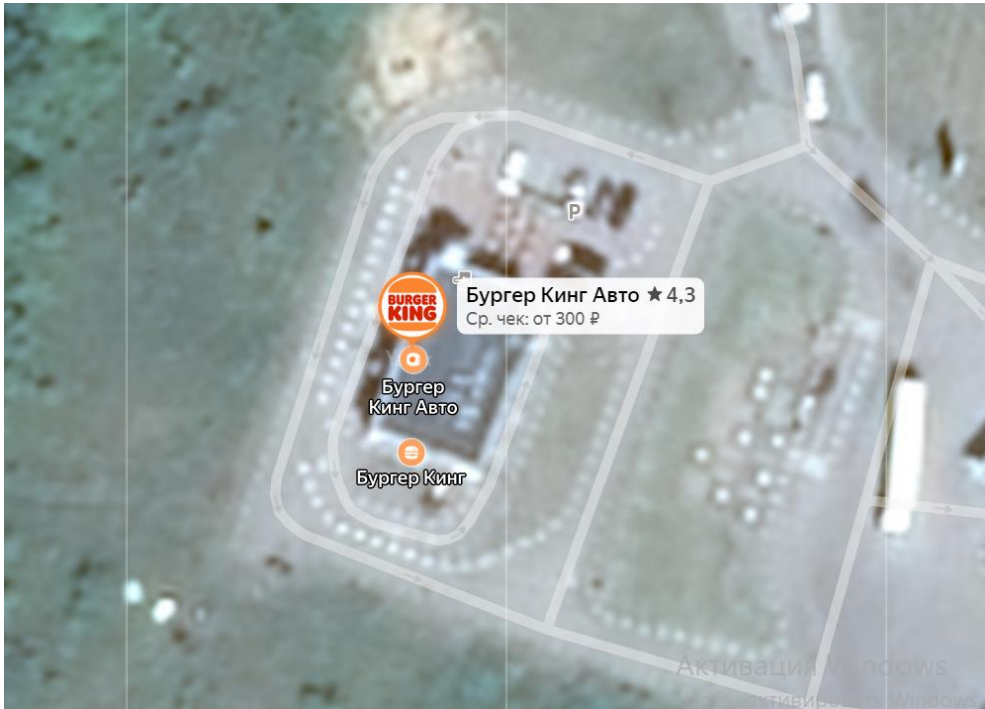


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в земельном участке

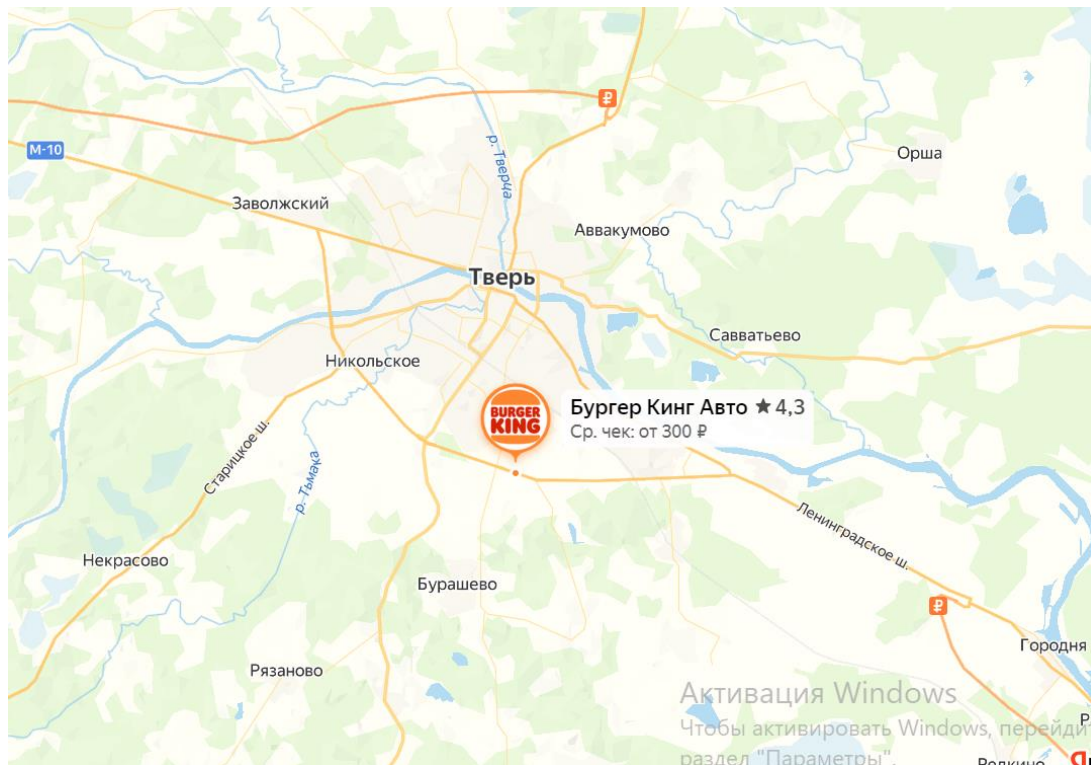


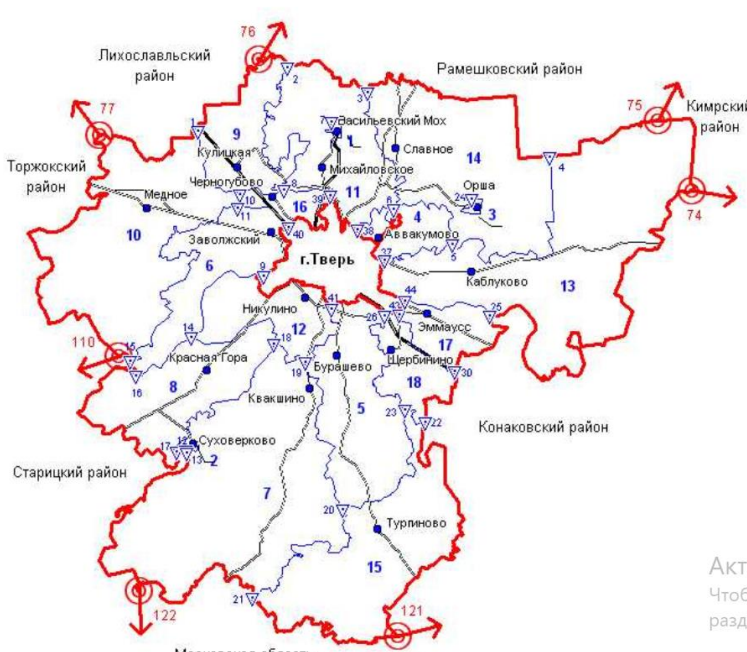
Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в фрагменте карты Тверской обл.

Таблица 6. Описание района местоположения Объекта оценки<sup>1</sup>

Показатель	Характеристика
Краснодарский край	Тверская область — субъект Российской Федерации. Административный центр — город Тверь.

<sup>1</sup> По материалам сайтов:



Показатель	Характеристика
Границы района	<p>Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.</p> <p>Андрейково — деревня в Калининском районе Тверской области. Относится к Бурашевскому сельскому поселению. До 2006 года была центром Андрейковского сельского округа.</p> <p>Калининский район — расположен на юго-востоке Тверской области.</p> <p>Административным центром района является город Тверь, который составляет отдельный городской округ.</p> <p>Расположена в 7 км к югу от Твери сразу за Тверской объездной дорогой (автодорогой «Москва — Санкт-Петербург» М10 (Е 105), 162 км от Москвы).</p> <p>В Калининский район, с точки зрения административно-территориального устройства области, входят 18 поселений.</p> <p>Муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, делился на 18 муниципальных образований, в том числе три городских и 15 сельских поселений.</p> <p style="text-align: center;"><b>Схема границ поселений Калининского района</b></p>  <p style="text-align: right;">АКТИ Чтобы раздел</p> <p style="text-align: center;">Перечень поселений:</p> <p>Городские поселения: 1 - поселок Васильевский Мох 2 - поселок Суховерково 3 - поселок Орша</p> <p>Сельские поселения: 4 - Авакумовское      12 - Никулинское 5 - Бурашевское      13 - Каблуковское 6 - Заволжское      14 - Славновское 7 - Верхневолжское    15 - Тургиновское 8 - Красногорское    16 - Черногубовское 9 - Кулицкое          17 - Эммаусское 10 - Медновское      18 - Щербининское 11 - Михайловское</p>
Численность населения	<p>1 211 183 чел. (2023 год) Тверская область</p> <p>На 1 марта 2024 численность населения (постоянных жителей) села Бурашево составляет 1 429 человек</p>
Экономика	<p>SKF Тверь — производство буксовых узлов подвижного состава железных дорог и метрополитена</p> <p>ООО «Паулиг Рус» — кофеобжарочный завод</p> <p>ООО Полиграфический комплекс «Парето-Принт»</p> <p>«Хитачи Констракшн Машинери Евразия Мануфэкчеринг» — производство экскаваторов</p>

- Официальный интернет портал Администрации Бурашевского сельского поселения // <https://tverskaya-oblast.orgsinfo.ru/selo-burashevo/company/1680400-administraciya-burashevskogo-selskogo-poseleniya>

- Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki/>



Показатель	Характеристика
	Важным направлением экономики района является пригородное сельское хозяйство: животноводство и птицеводство: 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.
Социальная инфраструктура	В области работает 5 театров, 39 музеев, более 2 тыс. клубных учреждений и киноустановок, свыше тысячи библиотек. В Тверской области выходят областная газета «Тверская жизнь» и несколько десятков районных газет.
Экология	В целом удовлетворительная

Объект оценки расположен в 100 м от трассы М-10.

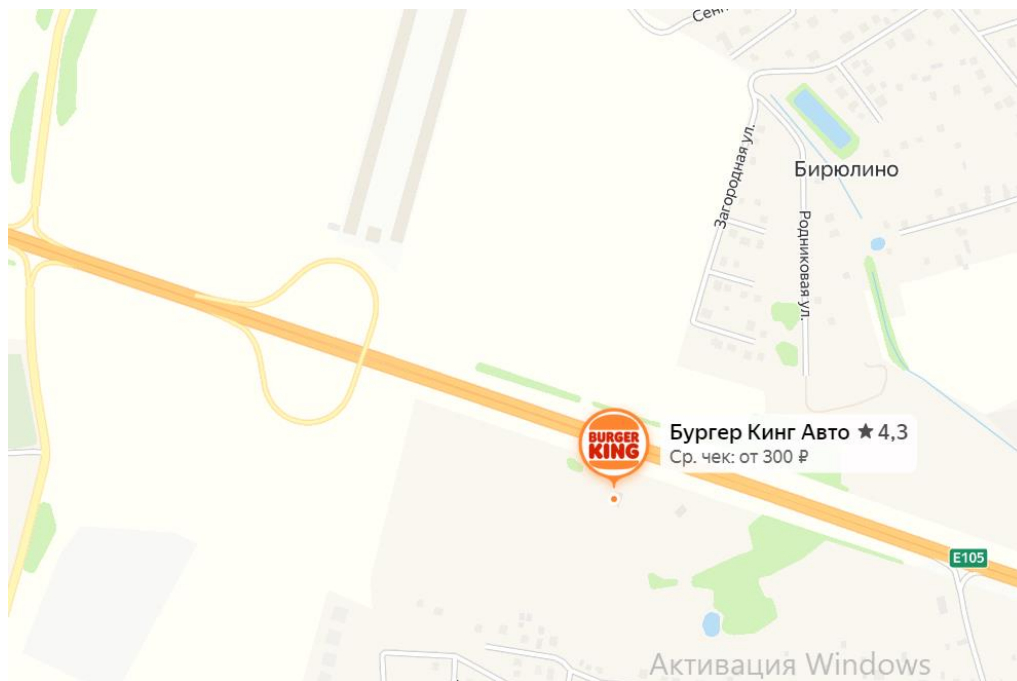


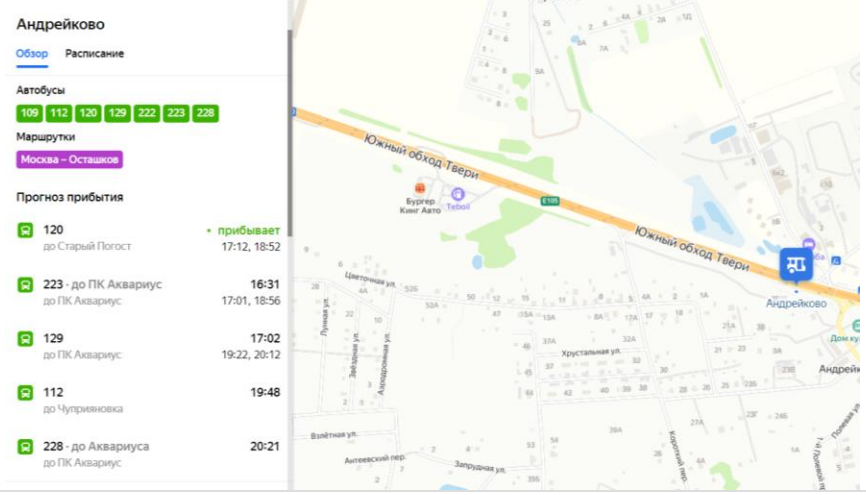
Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала



Рис. 4. Карта расположения Объекта оценки в масштабе квартала



**Таблица 7. Характеристика локального местоположения Объекта оценки**

Показатель	Значение										
Адрес места нахождения Объекта оценки	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково										
Район расположения	Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково Ст. ж/д Южный – 14 км <sup>2</sup>										
Транспортная доступность Объектов оценки	<p>Остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 1 км от Объекта оценки</p>  <p><b>Андрейково</b> Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 109 112 120 129 222 223 228</p> <p>Маршрутки Москва – Осташков</p> <p>Прогноз прибытия</p> <table border="1"> <tr> <td>120 до Старый Погост</td> <td>прибывает 17:12, 18:52</td> </tr> <tr> <td>223 до ПК Аквариус до ПК Аквариус</td> <td>16:31 17:01, 18:56</td> </tr> <tr> <td>129 до ПК Аквариус</td> <td>17:02 19:22, 20:12</td> </tr> <tr> <td>112 до Чуприяновка</td> <td>19:48</td> </tr> <tr> <td>228 до Аквариуса до ПК Аквариус</td> <td>20:21</td> </tr> </table>	120 до Старый Погост	прибывает 17:12, 18:52	223 до ПК Аквариус до ПК Аквариус	16:31 17:01, 18:56	129 до ПК Аквариус	17:02 19:22, 20:12	112 до Чуприяновка	19:48	228 до Аквариуса до ПК Аквариус	20:21
120 до Старый Погост	прибывает 17:12, 18:52										
223 до ПК Аквариус до ПК Аквариус	16:31 17:01, 18:56										
129 до ПК Аквариус	17:02 19:22, 20:12										
112 до Чуприяновка	19:48										
228 до Аквариуса до ПК Аквариус	20:21										
Интенсивность транспортных потоков	Высокая										
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия М-10										
Покрытие подъездной автодороги	Асфальтированное покрытие										
Расстояние до крупных автодорог	В непосредственной близости от магистрали М-10										
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	<p>Микрорайон Объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности. Окружающая застройка смешанного характера и представлена в основном объектами жилого назначения.</p> <p>В непосредственной близости от Объекта оценки находятся: АЗС Teboil, в радиусе 1 км расположены автоцентры: Naval, Geely, Omoda, Румос-Лада, Румос-Авто-лада и др.</p> <p>В д. Андрейково также отмечена большая концентрация объектов социального обслуживания населения – там находится Андрейковский ДК (филиал КДЦ «Бурашево»), Андрейковская сельская библиотека, объекты торговли.</p>										

<sup>2</sup> В отчете все расстояния измерены с помощью линейка Яндекс Карты





**Рис. 5. Положение МО «Бурашевское сельское поселение» в разрезе сельских поселений МО «Калининский район»**

*Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования*

На основании Постановления Правительства Тверской области № 238-пп от 07.06.2023 г. О внесении изменений в правила землепользования и застройки Бурашевского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области. Объект оценки расположен согласно карте градостроительного зонирования расположен в зоне Т (зона транспортной инфраструктуры).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <https://fgistp.economy.gov.ru/#/>





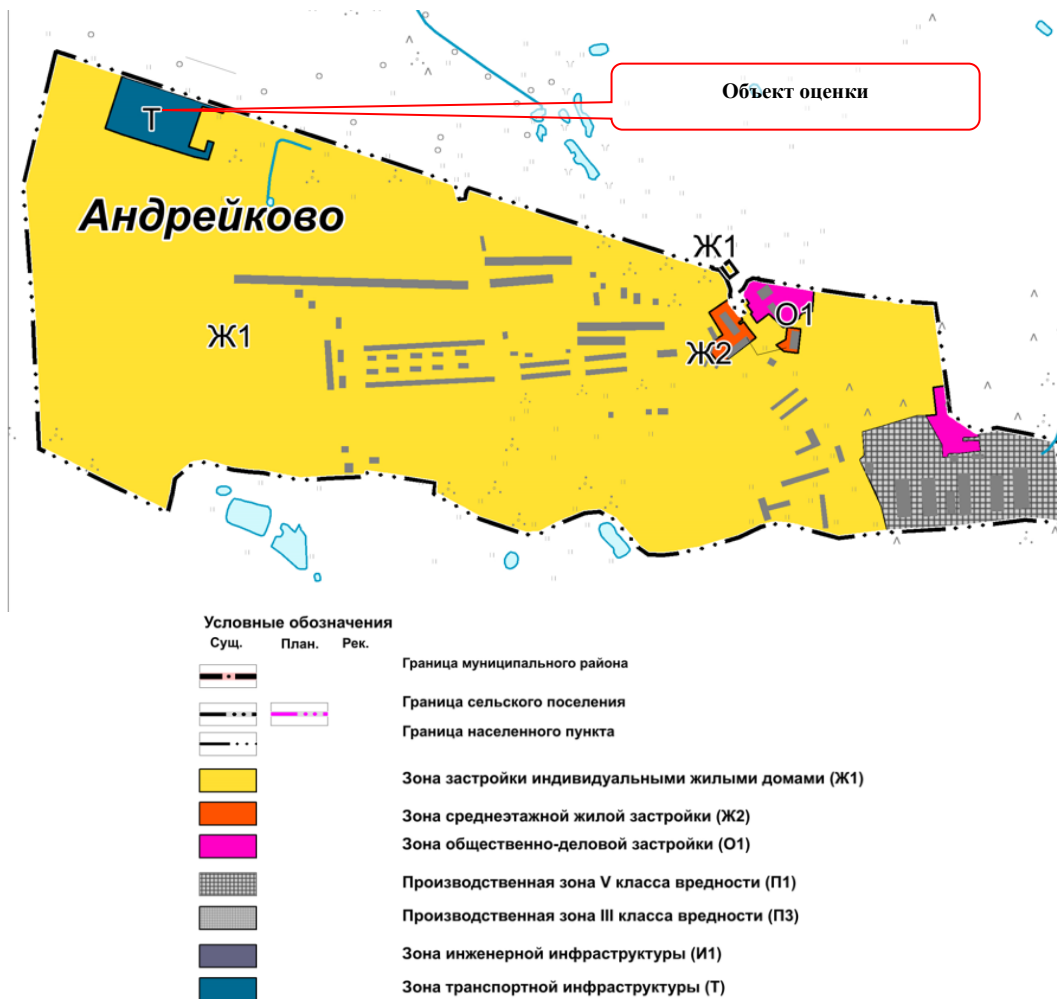


Рис. 6. Расположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования (проект)

Зарегистрированный вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка соответствует зоне его расположения согласно Генплану.

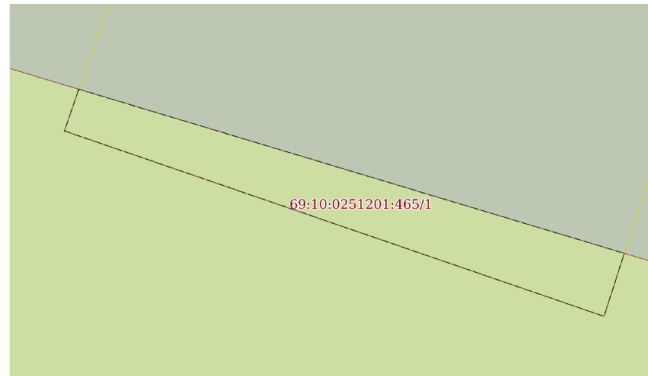
## 2.5. Описание земельного участка

Таблица 8. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Наименование	Земельный участок, общей площадью 3 012+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Адрес расположения	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково
Вид права	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	69:10:0251201:465
Кадастровая стоимость, руб.	3 017 240,88
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 001,74
Общая площадь, кв. м	3 012
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	для предприятий общественного питания
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются (69:10:0251201:513)
Наличие иных строений/сооружений на участке	нет
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (во избежание двойного учета принимаются по границе)
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены



Согласно данным публичной кадастровой карты, и данным выписки из ЕГРН земельный участок расположен в границах зоны электрических сетей и инженерных коммуникаций.



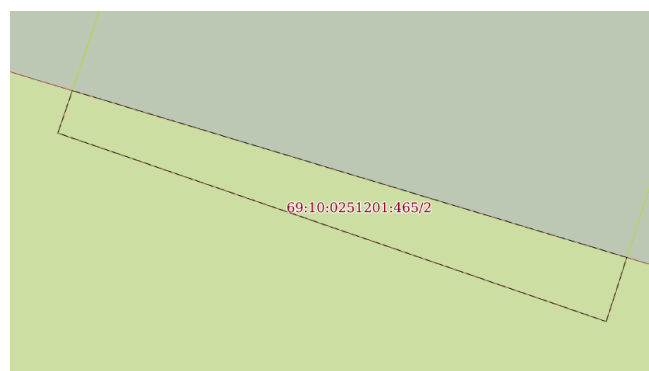
**Рис. 7. Расположение зоны особого режима использования**

*Площадь 93 кв. м.*

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.03.1984г. №255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно Правилам охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР №255 от 26 марта 1984 г.

Согласно п.11 В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- б) осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур;
- в) осуществлять добычу рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- г) совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- д) производить земляные работы на глубине более 0,3 метра, а на вспахиваемых землях - на глубине более 0,45 метра, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 69.10.2.331.



**Рис. 8. Расположение зоны особого режима использования**

*Площадь 93 кв. м.*



Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Отнесен к зонам с особыми условиями использования территорий. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, а также особенности использования сетевыми организациями земельных участков установлены разделом III пунктами: 8, 9, 10 и разделом IV (соответственно), предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 69:10-6.225; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-10 кВ фидер №18 ПС Гришкино расположенная на территории Калининского района Тверской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 69:10-6.225.

Наличие охранной зоны не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.<sup>4</sup>

## 2.6. Описание улучшений

Таблица 9. Описание улучшений

Наименование объекта	Объект оценки
Наименование	Здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513
Адрес расположения	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково
Назначение объекта	нежилое здание торгового (общественное питание) назначения
Текущее использование	Общественное питание
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	1 691 247,15
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7 947,59
Общая площадь объекта недвижимости по Заданию на оценку, кв. м	212,80
Год постройки	2013
<i>Принадлежность к памятникам архитектуры</i>	нет
<i>Строительный объем, куб. м</i>	-
<i>Площадь застройки, кв. м</i>	-
<i>Этажность</i>	1
Подземная часть	Отсутствует
<b>Конструктивные характеристики</b>	
Стены наружные и внутренние	Кирпичные
Фундамент	н/д
Материал кровли	н/д
Общее техническое состояние	на основании данных технической документации и проведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Планировка этажа	свободная
Внутренняя отделка	стандарт
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроснабжение	+
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Наличие парковки	организованная

<sup>4</sup> ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)



№ 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, коммутирующие и распределяющие устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (включая оборудование, водомерный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
		Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
2	Общестроительные и отделочные работы (включая используемые материалы)	Стены (перегородки) по периметру и внутри помещения; отделка потолков, стен, полов	В пределах Помещения
		Входные группы, витражи (витрины)	В пределах Помещения
3	Внутренние слаботочные системы	Пожарно-охранная сигнализация, системы автоматизации, система оповещения людей о пожаре	В полном объеме в пределах Помещения
		Система видеонаблюдения	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)
		Система аудиооформления	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

**Рис. 9. Перечень неотделимых улучшений, производимых арендатором в помещении<sup>5</sup>**

Далее представлены фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

<sup>5</sup> Информация согласно Договора субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



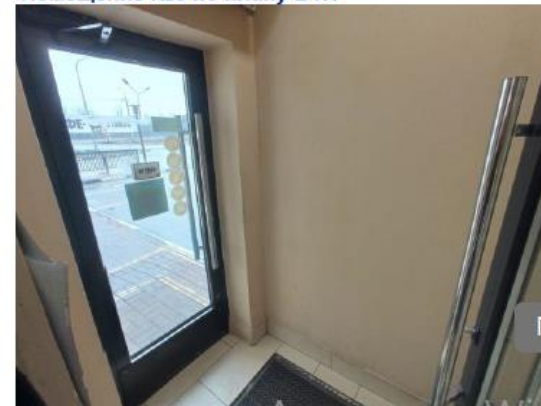
Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



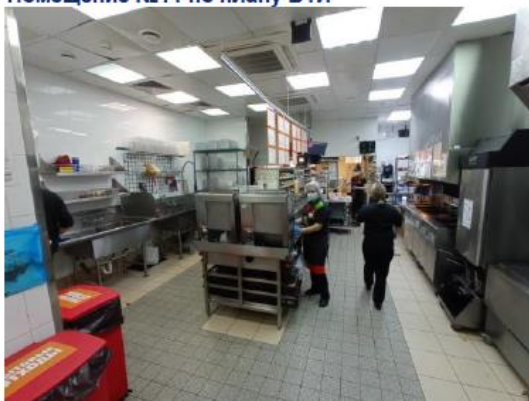
Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



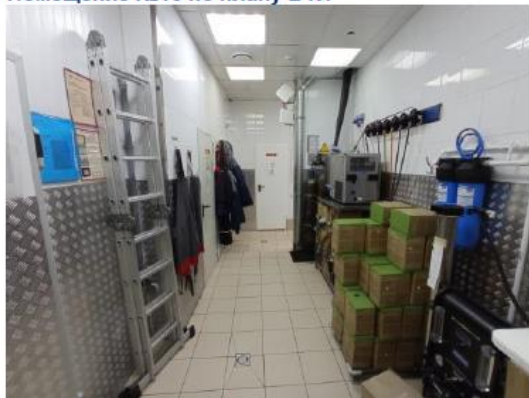
Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



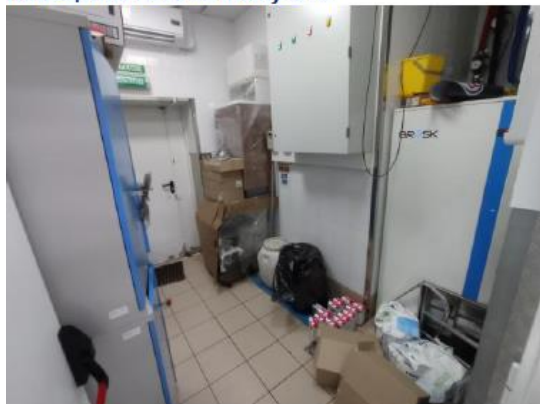
Помещение №13 по плану БТИ



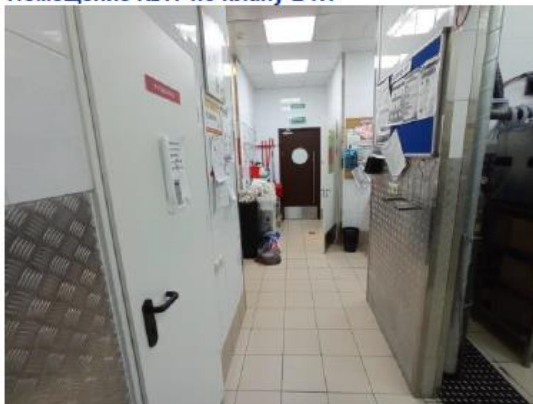
Помещение №13 по плану БТИ



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

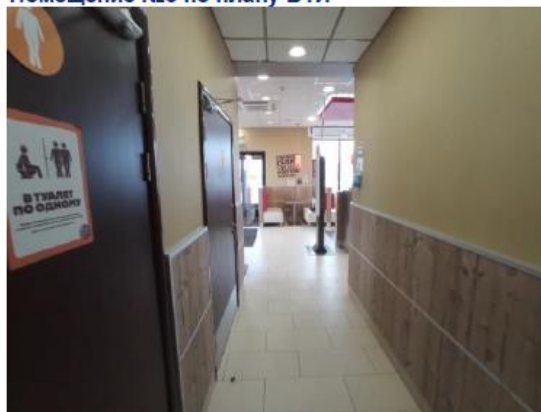




Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



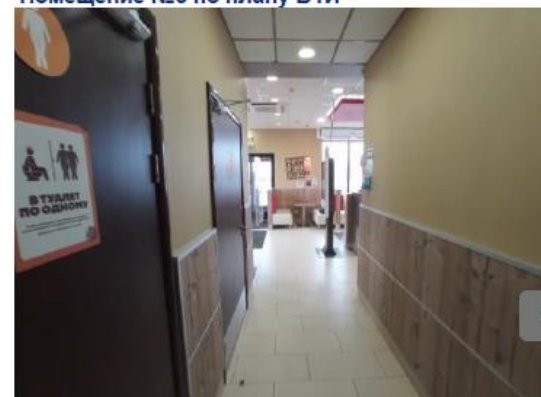
Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Предварительная оценка технического состояния зданий проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

**Таблица 10. Критерии оценки технического состояния**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

По результатам осмотра техническое состояние здания можно охарактеризовать как «хорошее».

Предварительная оценка состояния отделки помещений проведена с использованием Классификации технического состояния объектов, разработанной ГУП ГУИОН<sup>6</sup>:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное, или хорошее, - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

В ходе визуального осмотра техническое состояние помещений определено как «хорошее».

<sup>6</sup> [http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model\\_stoimosty\\_prava\\_1\\_kv\\_2014.pdf](http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_1_kv_2014.pdf), официальный сайт ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», материал без указания авторства и даты подготовки



## Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица 11. Социально-экономическое положение страны и региона в январе 2024 года<sup>7</sup>

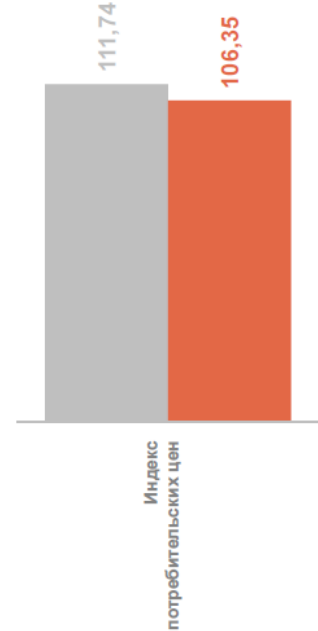

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>8</sup>	Социально-экономическое положение Тверской области <sup>9</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.	Объем валового продукта составил в январе-декабре 2022 г составил 8 115 779,5 млн. рублей, что составило 100,5% по отношению к январю-декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 104,6%, с декабрем 2023 г. - 80,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2024 г. составил 731,9 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года	<div style="border: 1px solid #0070C0; padding: 5px;"> <p><b>Промышленное производство</b> <b>45 756</b></p> <p>Добыча полезных ископаемых <b>168</b></p> <p>Обрабатывающие производства <b>33 112</b></p> <p>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха <b>11 601</b></p> <p>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений <b>876</b></p> </div>
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2024 г. составил 3943,2 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	<div style="border: 1px solid #0070C0; padding: 5px;"> <p><b>Оборот розничной торговли</b> январь 2024 г. <b>29,3</b> млрд рублей</p> <p>к уровню января 2023 г. в сопоставимой оценке <b>+12,6</b> %</p> <p><b>Оборот розничной торговли</b> пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями январь 2024 г. <b>15,8</b> млрд рублей</p> <p>к уровню января 2023 г. в сопоставимой оценке <b>+4,2</b> %</p> </div>

<sup>7</sup> На момент составления Отчета были использованы последние опубликованные данные

<sup>8</sup> Федеральная служба государственной статистики «Социально-экономическое положение России. Январь-2024 года» (опубликовано 28.02.2024) // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

<sup>9</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тверской области. «Социально-экономическое положение в январе 2024 года» <https://69.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Тверской%20области%20в%20январе%202024%20года.pdf>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>8</sup>	Социально-экономическое положение Тверской области <sup>9</sup>
Индекс потребительских цен	<p>В январе 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,8%.</p>	
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2023 г., по предварительным данным, составила 73709 рублей и по сравнению с 2022 г. выросла на 14,1%, в декабре 2023 г. - 103815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 16,6%.</p>	
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2021 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт)<sup>10</sup></p>	<p>Рейтинг компаний Тверской области (по выручке)<sup>11</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ООО "РС" 84 млрд ИНН 7704844420</li> <li>2 ОАО "ТВЗ" 67 млрд ИНН 6902008908</li> <li>3 ООО "ЮТРЕЙД" 38 млрд ИНН 6950236076</li> <li>4 АО "ДКС" 36 млрд ИНН 6905062011</li> <li>5 ООО "ДСК" 24 млрд ИНН 6926002165</li> <li>6 ООО "ХКМ ЕВРАЗИЯ" 18 млрд ИНН 6950130168</li> <li>7 ООО "ДМИТРОГОРСКИЙ МЯСОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ЗАВОД" 17 млрд ИНН 6911029862</li> <li>8 ООО "ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ ТВЕРЬ" 15 млрд ИНН 6905062685</li> <li>9 АО "АГРОФИРМА ДМИТРОВА ГОРА" 12 млрд ИНН 6911003670</li> <li>10 ООО "СТРОЙТЕХ" 11 млрд ИНН 6910022913</li> <li>11 ООО "СО "ТВЕРЬНЕФТЕПРОДУКТ"</li> </ol>

<sup>10</sup> Рейтинг крупнейших по выручке компаний России (без даты публикации) // <https://pro.rbc.ru/rbc500>

<sup>11</sup> Рейтинг крупнейших по выручке компаний <https://spark-interfax.ru/statistics/region/28000000000>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>8</sup>	Социально-экономическое положение Тверской области <sup>9</sup>
		11 млрд ИНН 6905041501 12 АО "КАМЕНСКАЯ БКФ" 11 млрд ИНН 6929000141
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам <sup>12</sup> .	Инвестиционный рейтинг региона составил - В-2 Умеренный уровень инвестиционной привлекательности <sup>13</sup>

### Макроэкономический прогноз развития экономики РФ<sup>14</sup>

### Результаты опроса: март 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,9)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (6,9)	4,4 (4,3)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	14,5 (13,9)	9,4 (9,2)	7,5 (7,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	1,8 (1,6)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	3,0 (3,0)	3,1 (3,1)	3,2 (3,2)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,1 (13,4)	9,9 (9,5)	7,0 (7,0)	6,1 (6,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,5 (-1,4)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг** (млрд долл. США в год)	550	641	465	472 (482)	489 (494)	490 (494)
Импорт товаров и услуг** (млрд долл. США в год)	380	347	379	384 (385)	397 (396)	408 (410)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,2 (91,1)	93,8 (93,0)	95,0 (95,0)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80 (80)	78 (79)	75 (75)

Рис. 10. Прогноз Банка России

\* В скобках — результаты опроса в феврале 2024 года.

\*\* В 2023 году — оценка.

\*\*\* Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 7 — 12 марта 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

<sup>12</sup> Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительная на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

<sup>13</sup> Инвестиционная привлекательность регионов [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2022/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/)

<sup>14</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2024 года // [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



**Инфляция:** Прогноз аналитиков инфляции на 2024 год повысился до 5,2% (+0,3 п.п. к февральскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

**Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке на 2024 год повышены до 14,5% годовых (+0,6 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,4% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки в конце прогнозного горизонта — 7,5% годовых (+0,1 п.п.). Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых.

**ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%).

**Уровень безработицы:** прогнозы не изменились. Аналитики ожидают лишь небольшого роста безработицы до 3,2% к концу 2026 года.

**Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 9,9% (+0,4 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,0% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,8% (+0,4 п.п.), в 2025 году — на 2,5%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 16,2% выше, чем в 2021 году.

**Баланс консолидированного бюджета:** без существенных изменений. Прогнозы аналитиков исходят из постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 1,5% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.

**Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 472 млрд долл. (-10 млрд долл.) в 2024 году, 489 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 490 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.

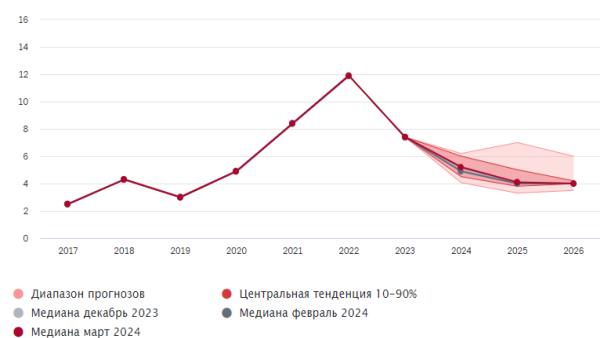
**Импорт товаров и услуг:** Прогнозы почти не изменились — 384 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2024 году, 397 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.) и 408 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.

**Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на 0,1–0,9% с февральского опроса).

**Цена на нефть марки Brent:** практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 78 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

### ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



### Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней

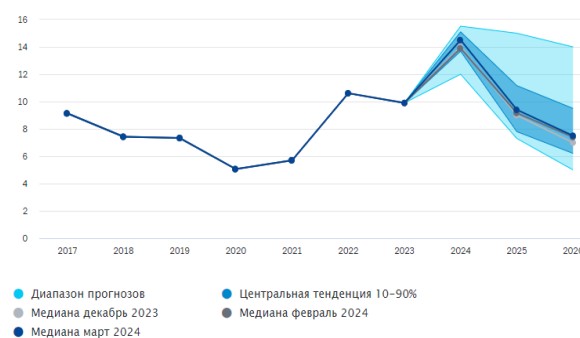


Рис. 11. ИПЦ / Ключевая ставка

**Вывод:** В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.



Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью<sup>15</sup>.

### 3.2. Определение сегмента рынка 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.

Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения.

### 3.3. Анализ рынка земельных участков Тверской области<sup>16</sup>

#### Земельный фонд Тверской области

Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2022 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2 615,1 тыс. га или 31% от общей площади земель области. По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшились на 12,6 тыс. га.

Площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных пунктов – 322,3 тыс. га (3,8%). В 2021 году площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,6 тыс. га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,3 тыс. га (переведены из категории земель сельскохозяйственного назначения) и составляют 122,2 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 81,7 тыс. га или 1% от общей территории области. При этом, 79,5 тыс. га земель в составе данной категории занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 2,0 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

В 2021 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 24,0 тыс. га и составляет 4 887,1 тыс. га или 58,0% от общей площади области.

Площадь земель водного фонда не изменилась и составляет 174,6 тыс. га или 2% от общей площади области.

Земли запаса составляют 126,6 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

<sup>15</sup> «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов» // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on\\_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf) от 01.11.2022

<sup>16</sup> Анализ рынка земельных участков производственно-складского назначения Тверской области <https://afkrukun.ru/analitika/post-1579/> (сентябрь 2022 г.)



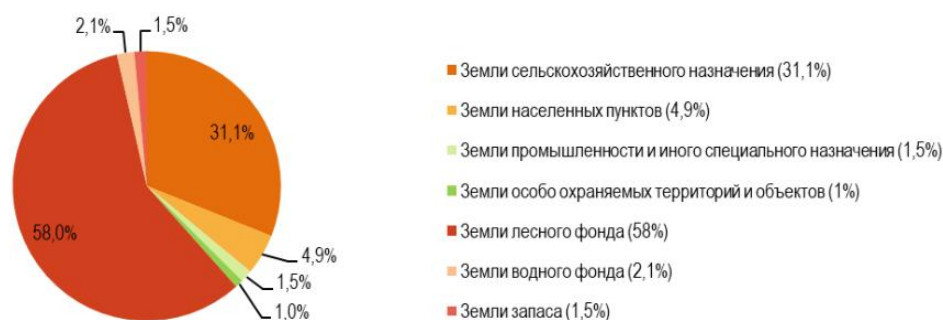


Рис. 12. Распределение земельного фонда Тверской области по категориям

№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	Из них пашня			Всего	Из них под водой и болотами
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2 615,1	2 100,7	1 393,2	46,8	193,5	274,1	190,3
1.1	фонд перераспределения земель	319,2	180,9	104,9	16,1	53,9	68,3	47,1
2	Земли населенных пунктов	412,8	263,0	89,6	24,3	14,8	110,7	9,3
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения	122,2	8,3	3,3	42,0	4,6	67,3	15,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,7	2,5	0,6	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4 887,1	14,3	3,9	4 526,5	4,7	341,6	278,3
6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	126,6	27,7	13,2	46,9	9,8	42,2	32,2
	<b>Итого</b>	<b>8 420,1</b>	<b>2 417,7</b>	<b>1 503,8</b>	<b>4 744,8</b>	<b>230,2</b>	<b>1 027,4</b>	<b>713,3</b>

Рис. 13. Земельный фонд области по категориям и угодьям на 01.01.2022, тыс. га

Земли населенных пунктов составляют 4,9% от общей площади территории области. Земельные участки в населенных пунктах могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительными регламентами.





Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2
Земли промышленности	11,0	8,8	2,2
Земли общего пользования	34,9	12,4	22,5
Земли транспорта	5,9	3,7	2,2
Земли сельскохозяйственного использования	146,5	12,5	134,0
Земли занятые особо охраняемыми территориями и объектами	5,8	4,7	1,1
Земли лесничества и лесопарков	6,0	5,1	0,9
Земли под водными объектами	4,7	3,7	1,0
Земли под военными и иными режимными объектами	4,3	4,3	-
Земли под объектами иного специального назначения	0,6	0,2	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	144,5	15,5	129,0
<b>Итого земель в границах населенных пунктов</b>	<b>412,8</b>	<b>90,5</b>	<b>322,3</b>

Активат  
Чтобы акт

**Рис. 14. Распределение земель населенных пунктов по их функциональному использованию, в тыс. га**

### 3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками

#### *Фактические данные о ценах предложения*

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- земельный участок под коммерческую застройку.
- расположение в Калининском районе Тверской области.
- масштаб, наиболее сопоставимые по площади с объектом оценки.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, представлены в следующей таблице.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.



**Таблица 12. Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку**

Характеристики / Объекты сравнения	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Местоположение	Тверская область, м р-н Калининский, с/п Бурашевское, д Неготино	Тверская область, Калининский мр-н., д. Колесниково	Тверская область, м.р-н Калининский, с.п. Никулинское, д Кривцово	обл. Тверская, р-н Калининский, с/п Никулинское, район д. Кривцово
Район расположения	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Объект	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок
Кад. №	69:10:0000025:7316	69:10:0000025:9191	69:10:0000024:11772	69:10:0000024:2618
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>6 000</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>	<b>11 214</b>
Категория	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
ВРИ	Для размещения объектов торговли	Обслуживание автотранспорта использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения	склад	Для строительства комплекса зданий инфраструктуры придорожного сервиса
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	электроэнергия	по границе	электроэнергия, газ	электроэнергия
Наличие покрытия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Расположение относительно крупных автомагистралей	Вдоль трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М11
Наличие ограждения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	нет
Наличие улучшений под снос	свободный	свободный	свободный	свободный
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3050362775">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3050362775</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326540/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326540/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326558/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326558/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2986177984">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2986177984</a>
Контактные данные	тел. <b>8-984-729-00-12</b>	тел. <b>8-910-530-43-08</b>	тел. <b>8-910-530-43-08</b>	тел. <b>8-980-630-71-51</b>
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>9 900 000</b>	<b>7 500 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	<b>1 650</b>	<b>1 500</b>	<b>1 333</b>	<b>669</b>

Диапазон цен предложений земельных участков под коммерческую застройку составляет от 669 до 1 650 руб./кв. м, без учета торга, НДС не облагается.



### 3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основные ценообразующие факторы земельных участков под коммерческую застройку и их вклад в стоимость<sup>17</sup>:

- местоположение – 0,34;
- расположение относительно красной линии – 0,17;
- передаваемые имущественные права – 0,13;
- общая площадь (фактор масштаба) – 0,12;
- наличие электроснабжения на участке – 0,10;
- наличие водоснабжения и канализации на участке – 0,08;
- наличие газоснабжения на участке – 0,07.

Цена зависит от размера земельного участка, наличия инженерных коммуникаций, вида передаваемых прав, при этом категория земельного участка (населенных пунктов, земли промышленности и т. д.) при схожем целевом назначении использования земельного участка не влияет на его стоимость.<sup>18</sup>

*Значения корректирующих коэффициентов*

По информации:

- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г., URL - <https://statrielt.ru>.

Коэффициенты изменения стоимости земельных участков промышленного назначения в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

**Таблица 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под производственно-складскую застройку**

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта				
Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.				
Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.				
Расходы сделанные сразу после покупки	№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	1	Свободный (незастроенный)			1,00
	2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88
<p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdaniij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdaniij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda</a></p>					

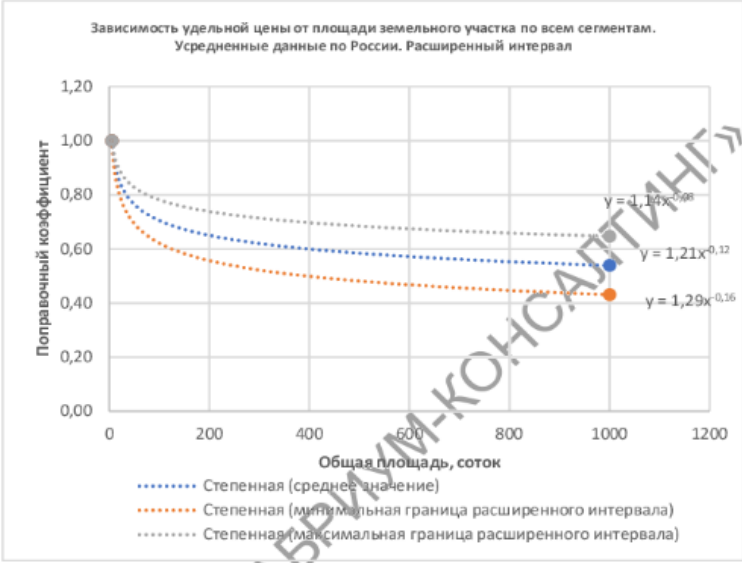
<sup>17</sup> Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.

<sup>18</sup> Обзор рынка земельных участков, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, Московская область: северо-восточный, северный и северо-западный районы. 21.10.2016 // URL: <http://www.esm-invest.com/ru/analyst-selling-6>



Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта																																																																			
Дата продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.																																																																			
Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.																																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ<sup>2</sup></th> <th colspan="3">По регионам<sup>3</sup></th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земли населенных пунктов под многотажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земли населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,89</td> <td>0,99</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ДНП<sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td> <td>0,87</td> <td>0,97</td> <td>0,92</td> <td>0,93</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса проезжих дорог</td> <td>0,77</td> <td>0,92</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и инженерной инфраструктуры, общей площади участка</td> <td>0,72</td> <td>0,89</td> <td>0,81</td> <td>0,87</td> <td>0,85</td> <td>0,77</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</td> <td>0,83</td> <td>0,94</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>			А группа	Б группа	В группа	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94	2	Земли населенных пунктов под многотажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95	3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93	4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91	5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса проезжих дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77	7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87
№	Объекты недвижимости						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>																																																										
		А группа	Б группа	В группа																																																																
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94																																																													
2	Земли населенных пунктов под многотажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95																																																													
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93																																																													
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91																																																													
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса проезжих дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82																																																													
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77																																																													
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87																																																													
Передаваемые права	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение по РФ<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	<p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:</th> </tr> <tr> <th colspan="4">- Земельные участки под офисно-торговую застройку</th> </tr> <tr> <th>Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</th> <th>0,87</th> <th>0,85</th> <th>0,88</th> </tr> <tr> <th>Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</th> <th>0,76</th> <th>0,74</th> <th>0,79</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 82.</p>	Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:				- Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79																																								
	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>																																																															
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94																																																																
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:																																																																				
- Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																				
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88																																																																	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79																																																																	
Местоположение	<p>Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Следует принимать в расчет, в каком населенном пункте расположен объект недвижимости – в городе или деревне. При прочих равных условиях земельные участки в городе стоят дороже.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Под коммерческую застройку</th> </tr> <tr> <th>Областной центр</th> <th>1,00</th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <th>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</th> <th>0,80</th> <th>0,78</th> <th>0,82</th> </tr> <tr> <th>Райцентры с развитой промышленностью</th> <th>0,71</th> <th>0,69</th> <th>0,74</th> </tr> <tr> <th>Райцентры сельскохозяйственных районов</th> <th>0,58</th> <th>0,55</th> <th>0,62</th> </tr> <tr> <th>Прочие населенные пункты</th> <th>0,48</th> <th>0,45</th> <th>0,51</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 95</p>							Под коммерческую застройку				Областной центр	1,00			Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62	Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51																																					
Под коммерческую застройку																																																																				
Областной центр	1,00																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82																																																																	
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74																																																																	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62																																																																	
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51																																																																	



Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта												
<p>Расположение относительно крупных автодорог</p>	<p>Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к автомагистрали, либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали</p> <table border="1" data-bbox="571 389 1225 640"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под индустриальную застройку</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог</td> <td>1,12</td> <td>1,08</td> <td>1,17</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 278.</i></p>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал											
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>													
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17										
<p>Площадь</p>	<p>Чем больше размер земельных участков, тем меньше стоимость его единицы измерения. Земельные участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью. Поиск покупателей таких объектов занимает больший период времени.</p>  <p><b>Рис. 16<sup>10</sup></b></p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 125</i></p>												
<p>Тип подъездных путей</p>	<table border="1" data-bbox="485 1442 1294 1693"> <thead> <tr> <th>Земельные участки под коммерческую застройку</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 318</i></p>	Земельные участки под коммерческую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88				
Земельные участки под коммерческую застройку													
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88										
<p>Обеспеченность инженерными коммуникациями</p>	<p>Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями, стоят дороже земельных участков без коммуникаций.</p>												



Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта							
	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение			
	1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00			
	2	при наличии только одного вида коммуникаций:						
	3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13			
	4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05			
	5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07			
	6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06			
	7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,09	1,28	1,17			
	8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,18	1,10			
<p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda</a></p>								
Благоустройство	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение			
	1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00			
	2	при наличии только одного из видов благоустройства:						
	3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14			
	4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10			
	5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков <b>производственного и складского назначения</b>	1,06	1,29	1,15			
	6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20			
	7	Огражденные по периметру <b>деревянными или металлическими</b> забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09			
	8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04			
<p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda</a></p>								
Наличие недвижимого имущества	В стоимость земельных участков может быть включена стоимость недвижимого имущества, например, недостроенные объекты (фундамент), объекты недвижимости небольшой площадью. В таком случае стоимость недвижимого имущества должна быть вычтена из стоимости объектов-аналогов.							
Срок экспозиции	Срок экспозиции - это период между появлением объекта в базе данных компании до получения собственником задатка, т.е. практически до сделки. Знание этого срока дает собственнику земельного участка возможность понять реальные сроки его продажи - при правильном определении цены.							
	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
						А группа	Б группа	В группа
	1	Земельные участки <b>населенных пунктов</b> (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
	2	Земельные участки населенных пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения <b>для дачного строительства, для садоводства</b>	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории <b>промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13	
4	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16	





Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Твери составил от 21 800 руб. до 166 700 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 76 500 руб., а среднее значение находится на уровне 80 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 10 400 руб., максимальной 54 800 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 25 300 руб., а средняя цена предложения 27 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	17 900	52 200	70 000	77 100	108 100	161 000
Офисные	27 300	41 600	69 800	68 700	90 000	116 200
ПСН	21 800	51 500	76 500	80 700	106 400	166 700
Пром/склад	10 400	16 900	25 300	27 400	37 800	54 800

**Рис. 16. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м**

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Твери зафиксирован в Заволжском районе, медиана составила 81 500 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 53 600 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Твери лидирует Московский район, медиана цены предложения в период декабрь 2023 - январь 2024 составила 72 200 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Заволжском районе города, медианное значение цены там составляет 56 500 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Пролетарском районе с медианной ценой предложения 89 500 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Заволжском районе, медиана находится на уровне 71 300 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Центральном районе, медиана цены предложения на уровне 44 100 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 23 600 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Пролетарском районе города.

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Заволжский	81 500	56 500	71 300	25 300
Московский	53 600	72 200	76 000	26 000
Пролетарский	80 000	67 300	89 500	23 600
Центральный	70 000	63 500	81 400	44 100

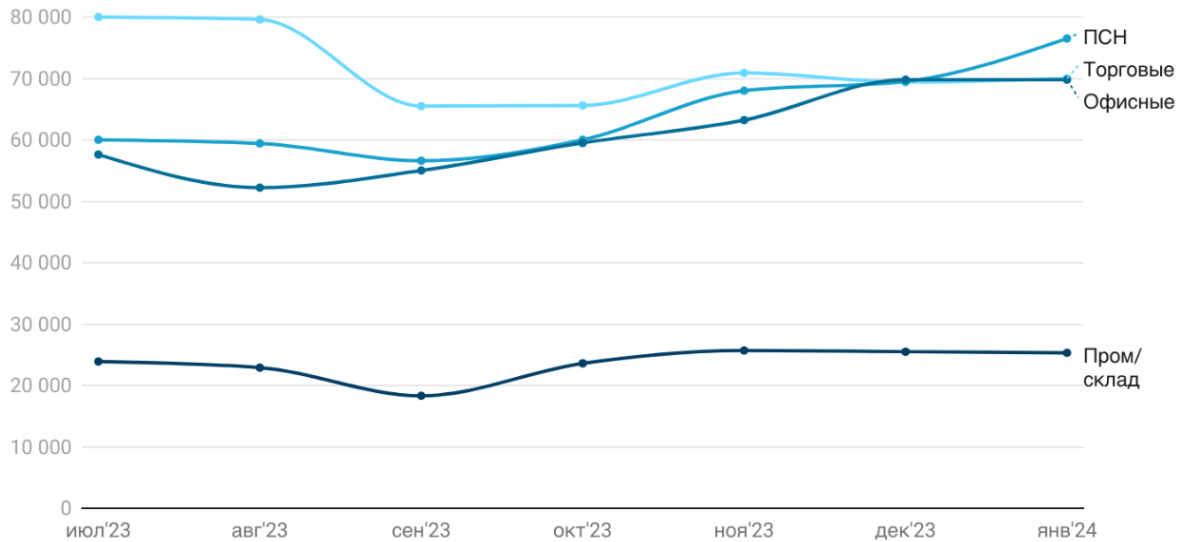
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

**Рис. 17. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв. м с НДС**

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 65 500 до 80 000 руб./кв. м, с усредненным значением 71 571 руб./кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 52 200 до 69 800 руб./кв. м, со средним уровнем 61 014 руб./кв. м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 56 600 до 76 500 руб./кв. м, усредненное значение составило 64 285 руб./кв. м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 18 300 до 25 700 руб./кв. м, со средней величиной 23 600 руб./кв. м.





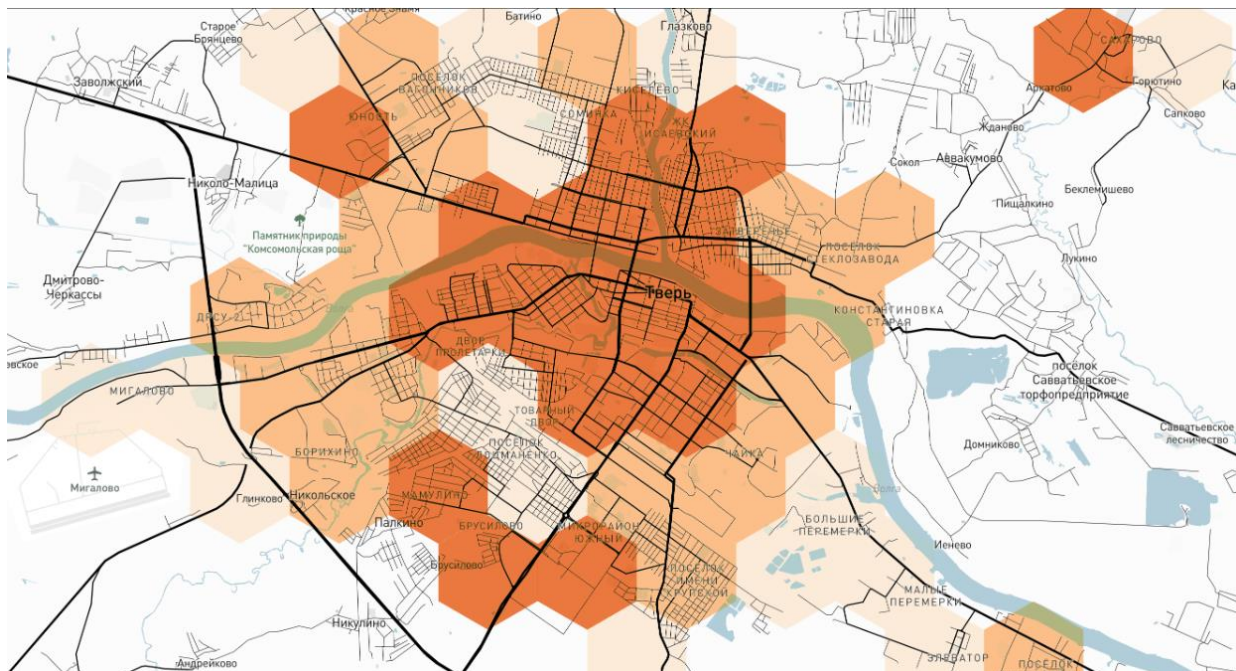


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

**Рис. 18. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС**

### Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 4 000 руб. за 1 кв. м/год, от 4 000 до 5 300 руб. за 1 кв. м/год и свыше 5 300 руб. за 1 кв. м/год без НДС.



**Рис. 19. Тепловая карта арендных ставок**

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 1 500 до 30 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 600 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 100 руб. до 11 200 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 5 700 руб., среднее значение составило 5 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС.



Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 600 руб. до 17 100 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 6 700 руб., а среднее значение составило 6 900 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 900 руб., максимальной 5 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 2 500 руб., средняя ставка аренды 2 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	1 500	6 000	10 000	10 600	13 000	30 000
Офисные	3 100	4 500	5 700	5 800	7 000	11 200
ПСН	1 600	4 600	6 700	6 900	9 000	17 100
Пром/склад	900	1 900	2 500	2 800	3 700	5 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп <https://macro-scope.ru/>

**Рис. 20. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС**

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Пролетарском районе, медианное значение составило 12 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 870 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2023 - январь 2024 составил 6 337 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Заволжском, Пролетарском районах города, медиана ставок там составляет 5 000 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 7 800 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Пролетарском районе, медиана составила 5 635 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пролетарском районе, медианное значение находилось на уровне 3 000 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 080 руб./кв. м/год без НДС расположены в Московском районе города.



**Рис. 21. Динамика цен на недвижимость в 2023 году в Тверской области по месяцам<sup>20</sup>**

<sup>20</sup> <https://rosrealty.ru/tverskaya-oblast/cena/?t=dinamika&year=2023>





Рис. 22. Динамика аренда на недвижимость в 2023 году в Тверской области по месяцам<sup>21</sup>

### 3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе проведения оценки Оценщик провел выявление и анализ цен сделок и предложений по продаже коммерческой недвижимости г. Твери и Тверской области, а также предложения аренды.

Критерии отбора:

- Преимущественно отдельно стоящие здания.
- предпочтительно – торгового, универсального назначения.
- расположение – предпочтительно окраины Твери и Тверская область.
- масштаб – максимально сопоставимый с площадью объекта оценки.

Ниже приведены данные с предложениями, находящимися в листингах в период проведения оценки:

<sup>21</sup> <https://rosrealty.ru/tverskaya-oblast/cena/?t=dinamika&year=2023>



Таблица 14. Предложения по продаже

Характеристики / Объекты сравнения	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Местоположение	Тверская обл., Тверь, Оснабрюкская ул., 29 р-н Пролетарский	Тверская обл., Тверь, ул. Орджоникидзе, 51 р-н Московский	Тверская обл., Тверь, ул. Хромова, 78 р-н Заволжский	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 41/11
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность на здания и зу	собственность	собственность
Материал стен	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж/этажность	1	1	1	нет
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет
Расположение относительно крупных автомагистралей	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.9_m_3923055107">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.9_m_3923055107</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_512_m_3688020899">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_512_m_3688020899</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_3822415060">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_3822415060</a>	<a href="https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2883823598">https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2883823598</a>
Контактная информация	тел. 8-919-051-08-33	тел. 8-930-227-55-63	тел. 8-910-931-12-02	тел. 8-984-729-02-67
<b>Общая площадь улучшений, кв. м</b>	97,9	512,0	330,0	40,0
<b>Тип</b>	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь земельного участка, кв. м	-	872,0	-	-
Степень обеспеченности земельным участком	-	1,70	-	-
<b>Цена предложения, руб. с НДС</b>	<b>15 900 000</b>	<b>82 300 000</b>	<b>41 250 000</b>	<b>5 500 000</b>
Возможность торга	есть	есть	есть	есть
<b>Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС</b>	<b>162 411</b>	<b>160 742</b>	<b>125 000</b>	<b>137 500</b>
<b>Текст объявления</b>	ПРОДАЖА С АРЕНДАТОРОМ 15 990 000,00 Р Продажа коммерческого помещения с якорным арендатором. г. Тверь, ул. Оснабрюкская 29 ◆ Окупаемость 10 лет.	Арендатор Пятерочка ● Площадь здания: 512 кв. м. ● Площадь З/У: 872 кв. м. ● Год постройки 2022 г. ● Центральное теплоснабжение, ● Центральное ВС и ВО ● Мощность Э/Э. 50 кВт. ● Материал стен: сэндвич панель	Готовый арендный бизнес! Арендатор: АО ТАНДЕР (Магазин Магнит) Долгосрочный договор. МАП + процент с товарооборота Задние Торгового центра введено в эксплуатацию в 2018 году Отдельная входная группа. Все коммуникации. Вывески на фасаде.	Продаётся помещение под любой вид деятельности 40 кв. м. Можно рассмотреть, как готовый бизнес.

Цены предложений находятся в диапазоне 125 000 - 162 411 руб./кв. м с учетом НДС и без учета скидки на торг.



Ниже приведены предложения по сдаче в аренду помещений, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми помещениями.

**Таблица 15. Предложения по аренде**

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м/год без НДС	Техническое состояние	Тип	Точная ссылка	Обоснование отказа от использования в качестве объекта-аналога в рамках применения сравнительного (рыночного) подхода	Описание
1	Тверская обл., Тверь, б-р Гусева, 4 р-н Московский	110,0	16 364	хорошее	встроенное помещение	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_3886445196">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_3886445196</a>	Не может быть использован, т.к. объект расположен в областном центре и имеет значительные расхождения по типу и/или техническому состоянию	Сдаётся в аренду помещение свободного назначения площадью 110 кв. м (+2 Балкона), под любой вид коммерческой деятельности в Московском районе города Твери, на бульваре Гусева 4 ( Между Южным А и Б), помещение на торце здания. • Первая линия, отдельный вход; • Находится на 1-ом этаже; • Рядом остановка общественного транспорта, Магнит, 1000 Мелочей, Почта России и т.д. • Высокий пешеходный и автомобильный трафик; • Расположение в центре густонаселённого жилого массива; • Выделено место под рекламу; • Наличие парковочных мест; • Путь к жилым домам прилегает непосредственно через данное помещение; • Сдача на длительный срок • Прямая сдача от собственника, без комиссий и переплат. Все условия и предложения обговаривается лично.
2	Тверская обл., Тверь, Советская ул., 57 р-н Центральный	248,6	14 240	неудовлетворительное	ОСЗ	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150</a>	Не может быть использован, т.к. объект расположен в областном центре и имеет значительные расхождения по типу и/или техническому состоянию	Сдаются 2 отдельно стоящих здания на главной улице города (Советская). Первая линия. Здания после реконструкции, требуется косметический ремонт. Площади зданий: 1 здание - 248,6 кв. м. (этажи: первый, второй и мансарда). 2 здание - 120 кв. м. (подвал, первый, второй этажи). Цена аренды 1 здания - 295 тыс в мес. Цена аренды 2 здания - 95 тыс в мес. Возможны долгосрочные договоры с регистрацией. Все технические условия для размещения любого предприятия имеются. Собственник. Строительные каникулы предоставляются.
3	Тверская обл., Тверь, Советская ул., 57 р-н Центральный	120,0	9 500	неудовлетворительное	ОСЗ	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150</a>	Не может быть использован, т.к. объект расположен в областном центре и имеет значительные расхождения по типу и/или техническому состоянию	Сдаются 2 отдельно стоящих здания на главной улице города (Советская). Первая линия. Здания после реконструкции, требуется косметический ремонт. Площади зданий: 1 здание - 248,6 кв. м. (этажи: первый, второй и мансарда). 2 здание - 120 кв. м. (подвал, первый, второй этажи). Цена аренды 1 здания - 295 тыс в мес. Цена аренды 2 здания - 95 тыс в мес. Возможны долгосрочные договоры с регистрацией. Все технические условия для размещения любого предприятия имеются. Собственник. Строительные каникулы предоставляются.



№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м/год без НДС	Техническое состояние	Тип	Точная ссылка	Обоснование отказа от использования в качестве объекта-аналога в рамках применения сравнительного (рыночного) подхода	Описание
4	Тверская обл., Тверь, ул. Желябова, 32 р-н Центральный	180,0	12 667	хорошее	ОСЗ	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_90_m_3584133756">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_90_m_3584133756</a>	Не может быть использован, т.к. объект расположен в областном центре и имеет значительные расхождения по типу и/или техническому состоянию	Сдается уютное семейное кафе в центре города. Отличный трафик . Можно снять по этажно 1 этаж и 2 этажа Стоимость аренды 1 этажа 120000 Стоимость аренды 2 этажа 70000 Площадь общая двух этажей 180 кв м Отдельный вход Есть место под баннер Кафе с отделкой Кухня в рабочем состоянии
5	Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, мкр. Брусилово, Оснабрюкская ул., 22	58,0	30 000	без отделки	встроенное помещение	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/299875006/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/299875006/</a>	Не может быть использован, т.к. объект расположен в областном центре и имеет значительно меньшую площадь	Цена 2500 кв. м. наш ремонт под заказчика.
<b>Среднее</b>							<b>16 554</b>	
Минимум							<b>9 500</b>	
Максимум							<b>30 000</b>	

Текущие ставки аренды за объекты сопоставимые с оцениваемым, составляют 9 500 - 30 000 руб./кв. м/год без НДС, без учета торга. Среднее значение диапазона – 16 554 руб./кв. м/год без НДС.



### 3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Главными ценообразующими факторами являются местоположение и транспортная доступность.

По информации:

- Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Рис. 23. Ценообразующие факторы

Таблица 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов

Показатель	Характеристика				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.				
	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.				
Расходы, сделанные сразу после покупки	№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	1	<b>Производственные</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,18	1,09
	2	<b>Складские</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,05
	3	<b>Сельскохозяйственные</b> здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,36	1,26
	4	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием	1,05	4,19	2,48
	5	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием	0,56	4,66	2,43
	6	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>продовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,19	1,13
	7	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>непродовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
	8	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,09	1,15	1,12
	9	Здания и помещения <b>столовых, кафе и баров</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,08	1,05
10	<b>Офисные (административные)</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,09	1,05	
По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3361-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-popravki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3361-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-popravki-na-01-01-2024-goda</a>					



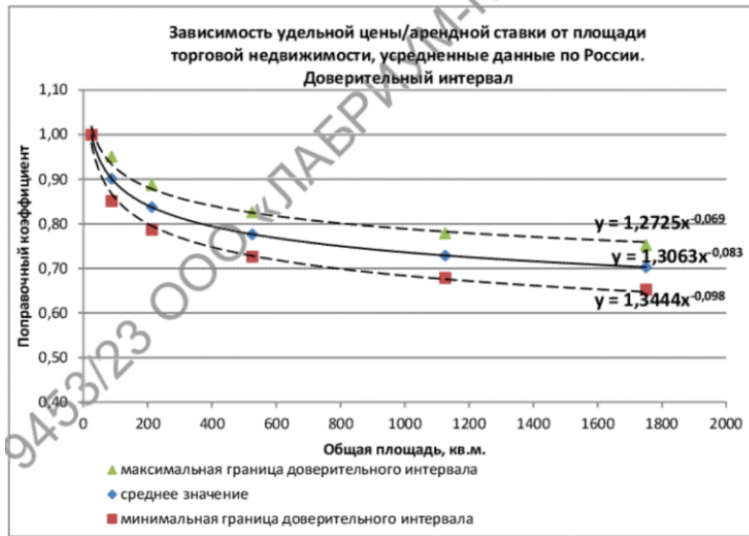
Показатель	Характеристика																																																																						
Дата продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.																																																																						
Скидки на торг	<p>Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.</p> <table border="1" data-bbox="475 387 1425 875"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение по РФ 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>А. При продаже объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,76</td> <td>0,92</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td> <td>0,68</td> <td>0,90</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,63</td> <td>0,93</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,80</td> <td>0,96</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>Б. При аренде объектов</b></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> <td>0,89</td> </tr> </tbody> </table> <p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda</a></p>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	<b>А. При продаже объектов</b>					1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	<b>Б. При аренде объектов</b>					8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1																																																																			
<b>А. При продаже объектов</b>																																																																							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95																																																																			
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94																																																																			
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95																																																																			
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85																																																																			
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82																																																																			
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80																																																																			
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89																																																																			
<b>Б. При аренде объектов</b>																																																																							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96																																																																			
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95																																																																			
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96																																																																			
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89																																																																			
Общая площадь (фактор масштаба)	<p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:</p> $C = b \cdot S^a$ <p>C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S – общая площадь объекта, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1" data-bbox="754 1137 1139 1238"> <thead> <tr> <th>назначение</th> <th>K трогм (n)</th> <th>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,698</td> </tr> <tr> <td>Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения</td> <td>- 0,25</td> <td>0,605</td> </tr> </tbody> </table> <p>В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:</p> $K_s = (S_0/S_a)^n$ <p>Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь, S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед. S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед. n – коэффициент торможения.</p> <p>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda</a></p>	назначение	K трогм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698	Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605																																																													
назначение	K трогм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации																																																																					
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698																																																																					
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605																																																																					





**Показатель** **Характеристика**

**Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал**



Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 226

**Материал стен**

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			<b>1,00</b>
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,02	1,04	<b>1,03</b>
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,07	1,11	<b>1,09</b>
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,71	1,11	<b>0,89</b>
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,14	0,24	<b>0,19</b>

По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3368-na-konstruktivnyyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

**Тип объекта**

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			<b>1,00</b>
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	<b>0,96</b>
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	<b>0,93</b>
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			<b>1,00</b>
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,98	<b>0,95</b>
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	<b>0,91</b>

По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3371-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>



Показатель	Характеристика				
Месторасположение	<b>Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру</b>		<b>Среднее значение</b>	<b>Расширенный интервал</b>	
	<b>Удельная цена</b>				
	Областной центр		1,00	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,77	0,90
	Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,66	0,81
	Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,54	0,69
	Прочие населенные пункты		0,48	0,38	0,57
Срок ликвидности	Объекты общественного назначения				
	13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9
	14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10
	15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11
	16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7
	17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6
	18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9
	19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7
	20	Базы отдыха, санатории	5	16	9
	21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9
	22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6
		Вспомогательные здания			
		По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda</a>			

Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 79

Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.

#### Операционные расходы

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

**Рис. 24. Величина операционных расходов<sup>22</sup>**

К типовым операционным расходам собственника относятся:

- 1) Эксплуатационные расходы, в том числе:
  - содержание территории и вывоз мусора;
  - управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).
- 2) Прочие расходы, в том числе:
  - налоговые платежи;
  - плата за землю;
  - страховые взносы;
  - заработная плата обслуживающего персонала и налоги на нее;

<sup>22</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3364-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2024-goda>



- резерв на замещение (расходы капитального характера).

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	<b>0,88</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	<b>0,77</b>
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	<b>0,90</b>
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	<b>0,83</b>

Рис. 25. Величина операционных расходов<sup>23</sup>

Ставки капитализации и сроки экспозиции

Таблица 17. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник												
	min значение	max значение	Среднее значение (значение принимаемое к расчету)														
1	7,00%	11,00%	8,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2024 г.	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda</a>												
	№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком													
	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11												
	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13												
	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14												
	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25												
2	11,00%	12,00%	11,50%	Инвестиции в недвижимость России, 4 кв. 2023	<a href="https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhivost-rossii-iv-kv-2023">https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhivost-rossii-iv-kv-2023</a>												
<p><b>ИТОГИ I-IV КВАРТАЛОВ 2023 ГОДА</b></p> <p>Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>I кв. 2022</th> <th>IV кв. 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисы</td> <td>9,0%</td> <td>10,00-11,00%</td> </tr> <tr> <td>Торговые центры</td> <td>10,0%</td> <td>11,00-12,00%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>9,75%</td> <td>9,75-11,00%</td> </tr> </tbody> </table>							I кв. 2022	IV кв. 2023	Офисы	9,0%	10,00-11,00%	Торговые центры	10,0%	11,00-12,00%	Склады	9,75%	9,75-11,00%
	I кв. 2022	IV кв. 2023															
Офисы	9,0%	10,00-11,00%															
Торговые центры	10,0%	11,00-12,00%															
Склады	9,75%	9,75-11,00%															
3	11,25%	12,50%	11,88%	ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ 3 квартал 2023 года	<a href="https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2v.tbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin-_2_.pdf">https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2v.tbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin-_2_.pdf</a>												

<sup>23</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3366-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2024-goda>





текущем использовании, а именно: в качестве отдельно стоящего здания с земельным участком торгового назначения.

## Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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. 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.

### 5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:



- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

*1. Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к



тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.



Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

**Рыночный (сравнительный) подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

**Анализ рынка коммерческой недвижимости Тверской области свидетельствует о недостаточном количестве сопоставимых с объектом оценки аналогов (расположения отдельно стоящих зданий с земельным участком на красной линии крупной автодороги). В связи с этим, сравнительный подход применялся только в качестве поверочного, для проверки результатов расчёта в рамках доходного подхода.**

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан





на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
  - a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
  - b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
  - c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

*К оценке применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков), т. к. он позволяет учесть текущий долгосрочный договор аренды и динамику основных показателей в сегменте недвижимости Объекта оценки, связанные с изменением макроэкономической и геополитической ситуации.*

**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. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). *На основании вышеизложенного, учитывая возможность применения доходного подхода, Оценщик в рамках в настоящей работы не использовал затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки.*

## 5.2. Рыночный (сравнительный) подход

### 5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 2.2. Отчета. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:



Критерии отбора:

- Преимущественно отдельно стоящие здания.
- предпочтительно – торгового, универсального назначения.
- расположение – предпочтительно окраины Твери и Тверская область.
- масштаб – максимально сопоставимый с площадью объекта оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.



Таблица 18. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Местоположение	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково	Тверская обл., Тверь, Оснабрюкская ул., 29 р-н Пролетарский	Тверская обл., Тверь, ул. Орджоникидзе, 51 р-н Московский	Тверская обл., Тверь, ул. Хромова, 78 р-н Заволжский	Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 41/11
Наличие якорного арендатора	есть	есть	есть	есть	нет
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность на здание и земельный участок	собственность	собственность на здания и зу	собственность	собственность
Материал стен	кирпич	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж/этажность	1	1	1	1	нет
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет
Расположение относительно крупных автомагистралей	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии
Точная ссылка	-	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.9_m_3_923055107">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.9_m_3_923055107</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_512_m_3688020899">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_512_m_3688020899</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_38_22415060">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_38_22415060</a>	<a href="https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2_883823598">https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2_883823598</a>
Контактная информация	х	тел. 8-919-051-08-33	тел. 8-930-227-55-63	тел. 8-910-931-12-02	тел. 8-984-729-02-67
Общая площадь улучшений, кв. м	212,8	97,9	512,0	330,0	40,0
Тип	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь земельного участка, кв. м	3 012	-	872,0	-	-
Цена предложения, руб. с НДС	х	<b>15 900 000</b>	<b>82 300 000</b>	<b>41 250 000</b>	<b>5 500 000</b>
Возможность торга	-	есть	есть	есть	есть
Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	?	<b>162 411</b>	<b>160 742</b>	<b>125 000</b>	<b>137 500</b>

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.



## 5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>24</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

## 5.2.3. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$  – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$  – обратный коэффициент.

<sup>24</sup> Пункт 22(е) ФСО № 7



### Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Правом оцениваемых объектов недвижимости и всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи, с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. Объекты аналоги предлагаются с на продажу также с арендаторами. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

**Условия финансирования.** Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

**Условия продажи.** Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

**Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).** Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф <sup>1</sup>
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	<b>0,95</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	<b>0,94</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	<b>0,95</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	<b>0,85</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	<b>0,82</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	<b>0,80</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	<b>0,89</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>
9	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	<b>0,95</b>
10	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>
11	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	<b>0,89</b>

**Рис. 26. Скидки на торг**

Скидки на торг определялись по данным анализа рынка, и принимается равной 5%, что является средним значением.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>



**Таблица 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Цена предложения, руб./кв. м	?	162 411	160 742	125 000	137 500
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	1	1,00	1,00	1	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	162 411	160 742	125 000	137 500
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность на здание и земельный участок	собственность	собственность на здания и зу	собственность	собственность
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	162 411	160 742	125 000	137 500
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	162 411	160 742	125 000	137 500
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	162 411	160 742	125 000	137 500
Рыночные условия					
Дата предложения / сделки	апр.24	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
- корректировка на изменение цен во времени, %	-	0%	0%	0%	0%
- корректировка на отличие цены предложения от цены сделки, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
<b>Скорр. по последовательным элементам цена, руб./кв. м</b>	-	<b>154 290</b>	<b>152 705</b>	<b>118 750</b>	<b>130 625</b>

**Корректировки по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение.* Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.



**Рис. 27. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)**

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в г. Тверь и Тверской области. Применялась корректировка на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 79. Учитывая то, что объект оценки расположен на расстоянии менее 10 км от областного центра применялось верхнее значение коэффициента.



Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,54	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты

*Корректировка на площадь улучшений.* Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применялась корректировка по данным Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 226.

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал

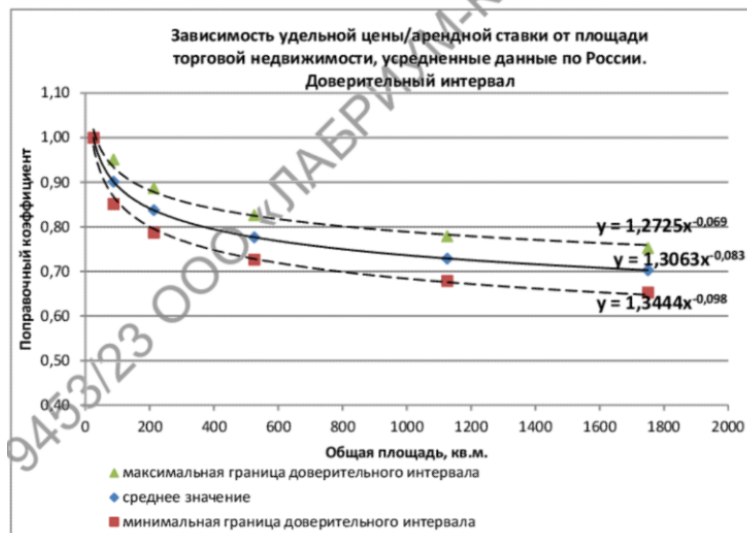


Рис. 29. Корректирующие коэффициенты

*Корректировка на техническое состояние.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений.

Техническое состояние Объекта оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов – по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Техническое состояние Объекта оценки – хорошее, аналогов № 1-4 – также хорошее, корректировка не требуется.

*Корректировка на материал стен.* Аналог № 2 выполнен из сэндвич-панелей, объект оценки и аналоги №1, 3, 4 выполнены из кирпича. Применялась корректировка на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 335.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,87	0,96
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,67	0,86

**Рис. 30. Корректирующие коэффициенты в зависимости от материала стен<sup>26</sup>**

*Корректировка на площадь земельного участка.* В связи с наличием свободной площади для маневрирования и парковки транспорта у объекта оценки и объектов – аналогов, корректировка по данному параметру не выполнялась.

*Корректировка на тип объекта.* Поправка выполнялась по данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3371-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93

**Рис. 31. Корректирующие коэффициенты**

Для расчета приняты средние значения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

#### 5.2.4. Итоговый расчет стоимости рыночным (сравнительным) подходом

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$  – откорректированная цена аналога,
- $N_i$  – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

$a_n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

<sup>26</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г., стр. 254





А – сумма разниц ( $1-a_n$ ).

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.



**Таблица 20. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу**

Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>154 290</b>	<b>152 705</b>	<b>118 750</b>	<b>130 625</b>
<b>Корректировка на площадь зданий</b>					
Общая площадь, кв. м	212,8	97,9	512,0	330,0	40,0
Коэффициент	0,837	0,893	0,778	0,807	0,962
Поправка	x	0,937	1,076	1,037	0,870
<b>Корректировка на материал стен</b>					
Материал стен	кирпич	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич
Коэффициент	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00
Поправка	x	1,000	1,299	1,000	1,000
<b>Корректировка на тип</b>					
Тип	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент	1,00	0,93	1,00	0,93	0,93
Поправка		1,075	1,000	1,075	1,075
<b>Корректировка на назначение</b>					
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Корректировка на местоположение</b>					
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	райцентр
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	1,00	0,81
Поправка	x	0,900	0,900	0,900	1,111
<i>Относительная коррекция (мультипликативно), %</i>	<i>x</i>	<i>-9,3%</i>	<i>25,8%</i>	<i>0,3%</i>	<i>3,9%</i>
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	<i>x</i>	<i>-14 349,0</i>	<i>39 398,0</i>	<i>356,0</i>	<i>5 094,0</i>
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>139 941</b>	<b>192 103</b>	<b>119 106 *</b>	<b>135 719</b>
<b>Абсолютная валовая коррекция</b>	<b>x</b>	<b>14%</b>	<b>38%</b>		<b>21%</b>
Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов	<b>41,5%</b>			<i>Аналог не принимал участие в итоговом согласовании</i>	
Коэффициент вариации	<b>20%</b>				

\*Расчет стоимости земельного участка описан ниже в тексте отчета



Так как в результате анализа характеристик объектов – аналогов, Оценщик пришёл к выводу о недостаточном количестве сопоставимых объектов – аналогов, то сравнительный подход не использовался для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

Скорректированные удельные показатели цен объектов - аналогов находятся в диапазоне от 135 719 руб./кв. м до 192 103 руб./кв. м с НДС. **Таким образом, вероятный диапазон стоимости Объекта оценки, определённый в рамках сравнительного подхода, составляет от 28 900 000 руб. до 40 900 000 руб. с НДС.**

### 5.2.5. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Для оценки стоимости земельного участка используют методы согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

**Таблица 21. Обоснование выбора метода расчета стоимости земельного участка**

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
Метод сравнения продаж (сравнительный подход)	Применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Т.к. рынок земельных участков под коммерческую застройку достаточно развит в Тверской области, а также принимая во внимание, что, при наличии необходимой информации, метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, <b>к оценке применен метод сравнения продаж.</b>
Метод выделения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (ЕОН), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод выделения не применялся, т. к. не выявлена информация о ценах сделок / предложений с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, с соблюдением условия, что улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод распределения в рамках сравнительного подхода не применялся в силу отсутствия информации о ценах сделок и предложений с ЕОН, аналогичными Объекту оценки, с указанием стоимости входящих в него улучшений и земельного участка. Ряд аналитических источников (Справочники Л. А. Лейфера, СтатРиелт и пр.) содержит сведения о доле стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Применение таких значений для оцениваемого участка может привести к значительной погрешности в его стоимости, т. к. среднерыночные коэффициенты не учитывают индивидуальные характеристики оцениваемого участка (престижность расположения, близость метро и транспортной развязки, возможность высотного строительства и, как следствие, большая нагрузка на кв. м земельного участка, и т.д.).
Метод капитализации земельной ренты (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Метод не применялся, т. к. не выявлены предложения по аренде земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.
Метод остатка (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод остатка не использовался, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости строительства, будущих ставок аренды и проч.)
Метод предполагаемого использования (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Метод предполагаемого использования не применялся, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости и сроков строительства, сроков ввода в эксплуатацию, будущих ставок аренды и проч.)



Таким образом, стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Подробное описание применения сравнительного подхода к оценке недвижимости приведено в разделе 5.2. Отчета. Далее приводятся расчетные таблицы и пояснения к ним.

#### ***Выявление сопоставимых объектов***

При сборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм. Были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки. В случае, когда при сборе информации об объектах-аналогах не удавалось найти реальных сделок с объектами-аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- земельный участок под коммерческую застройку.
- расположение в Калининском районе Тверской области.
- масштаб, наиболее сопоставимые по площади с объектом оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету. В соответствии со ст. 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.



Таблица 22. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Местоположение	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково	Тверская область, м р-н Калининский, с/п Бурашевское, д Неготино	Тверская область, Калининский мр-н., д. Колесниково	Тверская область, м.р-н Калининский, с.п. Никулинское, д Кривцово	обл. Тверская, р-н Калининский, с/п Никулинское, район д. Кривцово
Район расположения	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Объект	условно свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок
Кад. №	69:10:0251201:465	69:10:0000025:7316	69:10:0000025:9191	69:10:0000024:11772	69:10:0000024:2618
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>3 012</b>	<b>6 000</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>	<b>11 214</b>
Категория	Земли населённых пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
ВРИ	для предприятий общественного питания	Для размещения объектов торговли	Обслуживание автотранспорта использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения	склад	Для строительства комплекса зданий инфраструктуры придорожного сервиса
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	по границе	электроэнергия	по границе	электроэнергия, газ	электроэнергия
Наличие покрытия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Расположение относительно крупных автомагистралей	Вдоль трассы М10	Вдоль трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М11
Наличие ограждения	условно-свободный	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие улучшений под снос	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Точная ссылка	-	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelye_uchastki/uchastok_60_sot._pr_omnaznacheniya_3050362775">https://www.avito.ru/tver/zemelye_uchastki/uchastok_60_sot._pr_omnaznacheniya_3050362775</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326540/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326540/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326558/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326558/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelye_uchastki/uchastok_112_ga_pr_omnaznacheniya_2986177984">https://www.avito.ru/tver/zemelye_uchastki/uchastok_112_ga_pr_omnaznacheniya_2986177984</a>
Контактные данные	-	тел. 8-984-729-00-12	тел. 8-910-530-43-08	тел. 8-910-530-43-08	тел. 8-980-630-71-51
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>9 900 000</b>	<b>7 500 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	<b>?</b>	<b>1 650</b>	<b>1 500</b>	<b>1 333</b>	<b>669</b>



### **Проверка достоверности информации о сделках**

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk.rosreestr.ru/>.

### **Определение единиц сравнения и элементов сравнения**

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

Корректировки по первым элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

*Передаваемые имущественные права.* Все аналоги, как и оцениваемые участки, предлагаются на продажу в статусе права собственности. Корректировка не требуется.

У оцениваемых земельных участков в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.

На оцениваемые участки зарегистрированы зоны особого режима использования. Наличие охранной зоны не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.<sup>27</sup> Корректировка не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Расходы, сделанные сразу после покупки.* Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка и др. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, аналоги № 1-4 свободны от застройки, корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. В расчётах использовалось среднее значение в размере 6%<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)

<sup>28</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному Центру сбыта или производству, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

Рис. 32. Скидки на торг

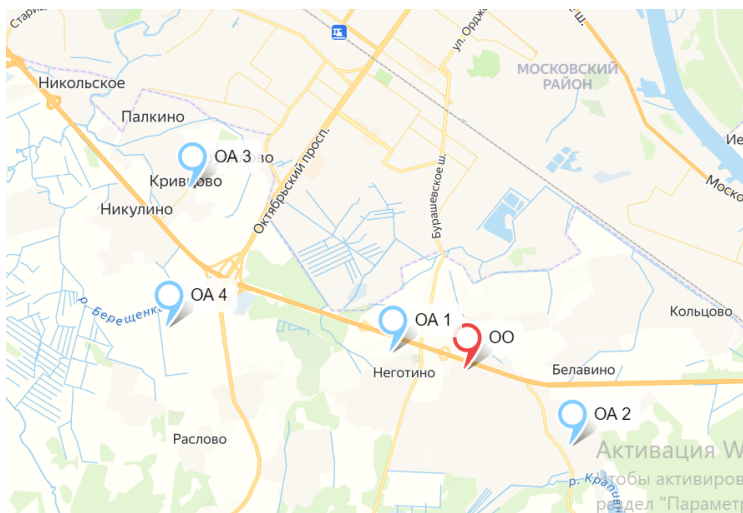
Таблица 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Цена предложения, руб./кв. м	?	1 650	1 500	1 333	669
Переданные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка	1	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	1 650	1 500	1 333	669
Дата продажи	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	1 650	1 500	1 333	669
Дополнительные корректировки (особые условия финансирования, условия сделки)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	1 650	1 500	1 333	669
Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	1 650	1 500	1 333	669
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	1 551	1 410	1 253	629
Последовательные корректировки, суммарно	x	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<b>Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>1 551</b>	<b>1 410</b>	<b>1 253</b>	<b>629</b>

**Корректировки по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение.** Фактор местоположения рассмотрен с точки зрения расположения объектов согласно градостроительному зонированию и относительно близости к транспортным магистралям.





**Рис. 33. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов №1-4**

Объект оценки и подобранные аналоги №1-4 расположены в Калининском районе Тверской области. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

*Корректировка на расположение относительно крупных автодорог.* Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

**Рис. 34. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно крупных автодорог<sup>29</sup>**

Для расчета приняты средние значения.

*Корректировка на общую площадь.* Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

<sup>29</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 278





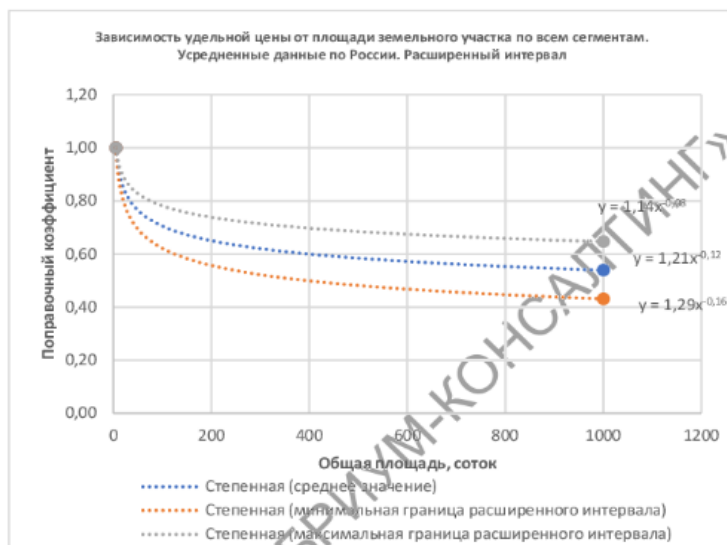


Рис. 35. Зависимость удельной цены от площади<sup>30</sup>

В расчётах использовалась следующая зависимость поправочного коэффициента от площади:

$$K = 1,21 * S^{(-0,12)}$$

Расчёт корректировки на площадь выполнялся по формуле:

$$П = K_{00} / K_{0a} - 1, \text{ где}$$

$K_{00}$  – значение коэффициента ценообразующего фактора объекта оценки;

$K_{0a}$  – значение коэффициента ценообразующего фактора объекта - аналога.

*Корректировка на инженерные коммуникации.* Как правило, стоимость инженерно подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Корректировка применялась по данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,18	1,10

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия инженерных коммуникаций

В расчётах использовались средние значения коэффициентов.

*Корректировка на функциональное назначение.*

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 125



Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение <b>автозаправочных станций</b> , размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве <b>объектов дорожного сервиса</b>	4.9.1.1	0,31	0,58	<b>0,44</b>
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса ( <b>мотелей</b> ), а также размещение <b>магазинов</b> сопутствующей торговли, зданий для организации <b>общественного питания</b> в качестве объектов <b>дорожного сервиса</b>	4.9.1.2	0,18	0,54	<b>0,35</b>
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,20	0,37	<b>0,28</b>
Ремонт автомобилей	Размещение <b>мастерских</b> , предназначенных для <b>ремонта и обслуживания автомобилей</b> , и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,36	0,85	<b>0,59</b>
Стоянка транспортных средств	Размещение <b>стоянок (парковок) легковых автомобилей</b> и других мототранспортных средств, в том числе <b>мотоциклов, мотороллеров, мотоколесок, мопедов, скутеров</b> , за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	0,27	0,64	<b>0,44</b>
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления <b>выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности</b> , включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площадки, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,18	0,44	<b>0,30</b>
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8			
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз, промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	0,10	0,40	<b>0,24</b>
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0,02	0,13	<b>0,07</b>

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты<sup>31</sup>

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

### Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Схема согласования откорректированных цен сравниваемых объектов приведена в разделе 5.2 Отчета об оценке. Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

<sup>31</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



**Таблица 24. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости**

Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./кв. м	x	1 551	1 410	1 253	629
<b>Корректировка на местоположение</b>					
Местоположение	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково	Тверская область, м р-н Калининский, с/п Бурашевское, д Неготино	Тверская область, Калининский мр-н., д. Колесниково	Тверская область, м.р-н Калининский, с.п. Никулинское, д Кривцово	обл. Тверская, р-н Калининский, с/п Никулинское, район д. Кривцово
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на площадь</b>					
Площадь, кв. м	3 012	6 000	5 000	3 000	11 214
Коэффициент	0,463	0,426	0,435	0,463	0,395
Поправка	x	1,09	1,06	1,00	1,17
<b>Корректировка на транспортную доступность</b>					
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на инженерные коммуникации</b>					
Коммуникации	по границе	электроэнергия	по границе	электроэнергия, газ	электроэнергия
Коэффициент	1,00	1,13	1,00	1,32	1,13
Поправка	x	0,88	1,00	0,76	0,88
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>					
ВРИ	для предприятий общественного питания	Для размещения объектов торговли	Обслуживание автотранспорта использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения	склад	Для строительства комплекса зданий инфраструктуры придорожного сервиса
Коэффициент	0,35	0,35	0,35	0,24	1,00
Поправка	x	1,00	1,00	1,46	0,35
<b>Корректировка на наличие ограждения</b>					
Наличие ограждения	условно-свободный	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на расположение относительно крупных автомагистралей</b>					
Расположение относительно крупных автомагистралей	Вдоль трассы М10	Вдоль трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М10	на удалении от трассы М11
Коэффициент	1,12	1,12	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,00	1,12	1,12	1,12
<i>Относительная коррекция (мультипликативно), %</i>	<i>x</i>	<i>-4,1%</i>	<i>18,7%</i>	<i>24,3%</i>	<i>-59,6%</i>
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	<i>x</i>	<i>-64</i>	<i>264</i>	<i>304</i>	<i>-375</i>
<i>Абсолютная валовая коррекция, %</i>	<i>x</i>	<i>21%</i>	<i>18%</i>	<i>82%</i>	<i>106%</i>



Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>6%</b>	<b>1 487</b>	<b>1 674</b>	<b>1 557</b>	
1-ABS(суммарная корректировка)	<b>13%</b>	79%	82%	18%	
Весовой коэффициент	100,0%	44,13%	45,81%	10,06%	
Уд. стоимость оцениваемого объекта / Вклад аналога, руб./кв. м	1 580	656	767	157	
Площадь, кв. м	3 012				
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)</b>	<b>4 758 960</b>				



### 5.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

#### 5.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании *метода прямой капитализации доходов* осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – чистый операционный доход;
- R- ставка капитализации;
- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

*Метод дисконтирования денежных потоков* предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V<sub>k</sub>- прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y<sub>q</sub>- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

*Метод капитализации доходов по расчётным моделям* – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

**В рамках настоящей оценки, Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков.**



*Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.*

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогножном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

### 5.3.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;



- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 5 лет.

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 5-ти годам. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлены текущие или заключены новые договоры).*

### 5.3.3. Прогноз доходов

Далее представлены основные условия заключенного в отношении оцениваемого объекта долгосрочного договора аренды.

Арендопригодная площадь по состоянию на дату оценки складского комплекса составляет 68 137,57 кв. м. Помещения площадью 43 782,57 кв. м сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Заказчиком была предоставлена копии договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договора аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующему договору аренды на соответствие рыночным условиям. 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. Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды составляют:

- 21 022,98 руб./кв. м/год без НДС;

Фактический уровень вакансии 0%.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Ниже приведены предложения по сдаче в аренду помещений, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми помещениями. Критерии подбора аналогов:

- предпочтительно – торгового, универсального назначения.
- расположение – предпочтительно окраины Твери и Тверская область.
- масштаб – максимально сопоставимый с площадью объекта оценки.

Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

Ставки арендной платы были очищены от НДС и коммунальных и эксплуатационных расходов.



**Таблица 25. Описание аналогов для определения арендной ставки**

Характеристики / Объекты сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Местоположение	Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково	Тверская обл., Тверь, б-р Гусева, 4 р-н Московский	Тверская обл., Тверь, Советская ул., 57 р-н Центральный	Тверская обл., Тверь, Советская ул., 57 р-н Центральный	Тверская обл., Тверь, ул. Желябова, 32 р-н Центральный	Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, мкр. Брусилово, Оснабрюкская ул., 22
Локальное расположение	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Состояние и уровень отделки	стандарт	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	без отделки (ремонт за счет арендодателя)
Тип	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Общая площадь улучшений, кв. м	212,80	110	248,6	120	180	58
Расположение относительно крупных автомагистралей	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	не на первой линии	не на первой линии
<b>Базовая ставка аренды, руб./кв. м в год. без НДС и КУ, без ЭР</b>	<b>?</b>	<b>16 364</b>	<b>14 240</b>	<b>9 500</b>	<b>12 667</b>	<b>30 000</b>
Условия аренды	без НДС, без КУ и ЭР	с НДС, без ЭР, без КУ	с НДС, без ЭР, без КУ	с НДС, без ЭР, без КУ	с НДС, без ЭР, без КУ	с НДС, без ЭР, с КУ
Эксплуатационные расходы, руб. с НДС	-	0	0	0	0	0
Коммунальные расходы, руб. с НДС	-	0	0	0	0	1 980
Точная ссылка		<a href="https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_3886445196">https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_3886445196</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150">https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150">https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_90_m_3584133756">https://www.avito.ru/tver/ommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_90_m_3584133756</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/299875006/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/299875006/</a>
<b>Ставка аренды, руб./кв. м в год. без НДС и КУ, без ЭР</b>	<b>-</b>	<b>13 637</b>	<b>11 867</b>	<b>7 917</b>	<b>10 556</b>	<b>23 350</b>





### **Проверка достоверности информации о сделках**

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

### **Определение единиц сравнения и элементов сравнения**

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без учета НДС, без коммунальных платежей. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

### **Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами**

Корректировки по первым элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$  – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$  – обратный коэффициент.

**Передаваемые имущественные права.** На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

**Условия финансирования.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки.** Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, введение корректировки не требуется.

**Условия рынка. Скидка на торг.** Арендные ставки объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе заключения договоров.

**Скидки на торг** определялись по данным анализа рынка, и принимаются в размере 4%, что является средним значением.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г.  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 1
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89

Рис. 38. Скидки на торг

Таблица 26. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Ставка аренды, руб./кв. м/год.	?	13 637	11 867	7 917	10 556	23 350
Переданные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	13 637	11 867	7 917	10 556	23 350
Дата продажи	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	13 637	11 867	7 917	10 556	23 350
Дополнительное корректировки (условия финансирования)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	13 637	11 867	7 917	10 556	23 350
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	х	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорр. ставка, руб./кв. м/год	х	13 092	11 392	7 600	10 134	22 416
Последовательные корректировки, суммарно, %	х	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
<b>Скорр. по последовательным этапам ставка аренды, руб./кв. м/год</b>	<b>?</b>	<b>13 092</b>	<b>11 392</b>	<b>7 600</b>	<b>10 134</b>	<b>22 416</b>

**Корректировки по II группе элементов сравнения**

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

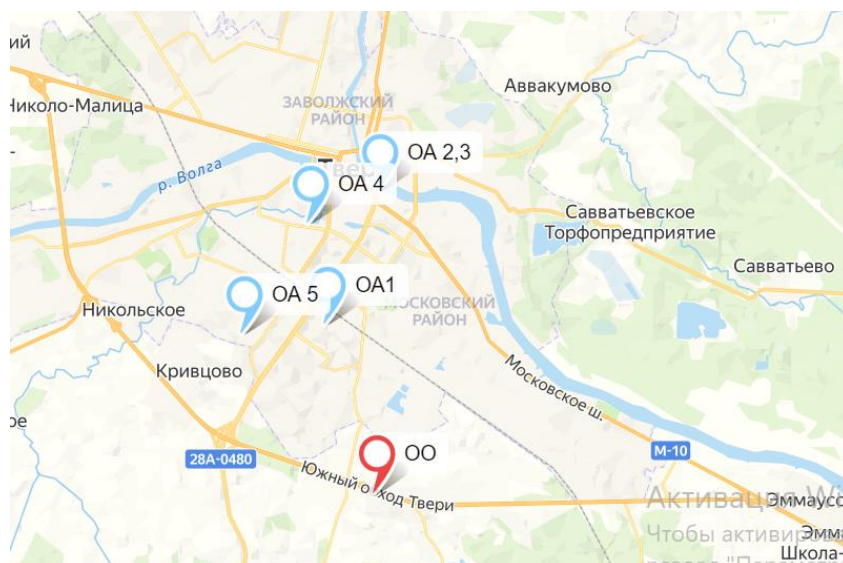


Рис. 39. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)



Объект оценки и подобранные аналоги расположены в г. Тверь и Тверской области. Применялась корректировка на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 79. Учитывая то, что объект оценки расположен на расстоянии менее 10 км от областного центра применялось верхнее значение коэффициента.

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,54	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты

*Корректировка на площадь.* Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применялась корректировка по данным Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. стр. 226.

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал

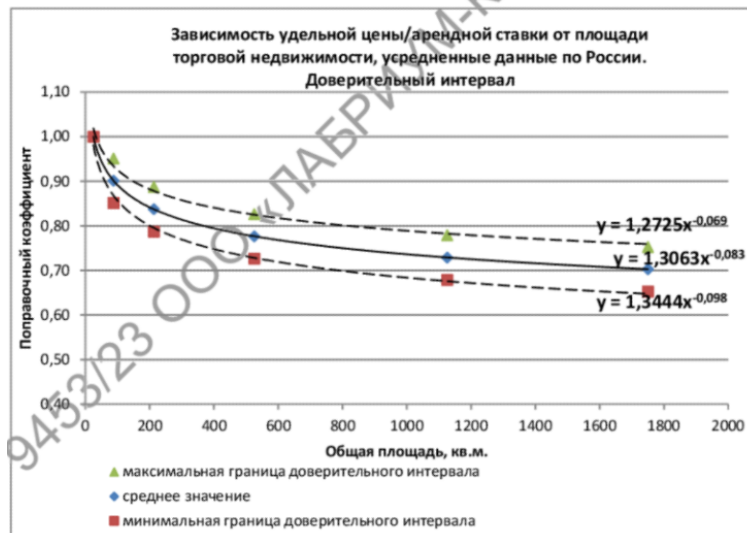


Рис. 41. Корректирующие коэффициенты

*Корректировка на техническое состояние*

Применялась корректировка по данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).



№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	<b>0,95</b>
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	<b>0,79</b>
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	<b>0,47</b>

**Рис. 42. Корректирующие коэффициенты**

В расчетах применялись средние значения.

*Корректировка на тип объекта.* Поправка выполнялась по данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3371-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	<b>0,96</b>
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	<b>0,93</b>

**Рис. 43. Корректирующие коэффициенты**

Для расчета приняты средние значения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

**Таблица 27. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/год	х	13 092	11 392	7 600	10 134	22 416
<b>Корректировка на локальное расположение</b>						
Локальное расположение	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Коэффициент	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	х	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на площадь</b>						
Общая площадь улучшений, кв. м	212,80	110,00	248,60	120,00	180,00	58,00
Коэффициент	0,837	0,884	0,826	0,878	0,849	0,933
Поправка	х	0,95	1,01	0,95	0,99	0,90
<b>Корректировка на класс качества</b>						
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое



Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка	x	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на состояние отделки</b>						
Состояние и уровень отделки	стандарт	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	без отделки (ремонт за счет арендодателя)
Коэффициент	0,95	0,95	0,79	0,79	0,95	0,95
Поправка	x	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00
<b>Корректировка на тип объекта</b>						
Тип	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение
Коэффициент	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93
Поправка	x	1,08	1,00	1,00	1,00	1,08
Относительная коррекция (мультипликативно), %	x	-9,7%	21,2%	14,0%	-1,0%	-2,8%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-1 270,0	2 415,0	1 064,0	-101,0	-628,0
<b>Скорр. ставка аренды, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>11 822</b>	<b>13 807</b>	<b>8 664</b>	<b>10 033</b>	<b>21 788</b>

Из представленной выше таблицы следует, что с учетом скидки на торг диапазон ставок арендной платы составляет от 8 664 до 21 788 руб. / кв. м в год.

Таким образом, контрактная ставка арендной платы находится в границах диапазона рыночных ставок аренды сопоставимых объектов и могут использоваться в расчетах при определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

**Таблица 28. Величины арендных ставок согласно действующим договорам аренды**

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка, руб. кв. м / год (без НДС)	Арендная плата в год, руб. (без НДС)
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	21 022,98	4 473 691

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- $K_{v1}$  – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$  – потери от незаполняемости;
- $K_1$  – потери от неуплаты.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

В данном случае Долгосрочный договор аренды с учетом дополнительных соглашений заключен до 2031 года, соответственно процент недозагрузки не учитывается (см. п. 1.4. отчета).

- 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.»

**Таблица 29. Расчет действительного валового дохода**

№ п/п	Показатели	Объект оценки
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, без НДС	4 473 691
2	Потери от недозагрузки, % от ПВД	0,00%
3	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	4 473 691



«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.».

**Таблица 30. Расчет Доли года в зависимости от даты оценки и даты индексации**

Наименование	Периоды			
	05.04.2024	01.06.2024	01.01.2025	01.06.2025
дата оценки				
конец первого года прогнозного периода	31.05.2024	31.12.2024	31.05.2025	31.12.2025
доля года в первом году прогнозного периода	0,156	0,583	0,417	0,583

Далее приводится прогноз доходов

**Таблица 31. Прогноз доходов**

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, без НДС	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Размер индексации, %	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
<b>2024 год</b>								
Период					5,0%			
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	21 022,98	0,156	697 895,66		22 074,13	0,583	2 738 569,55
<b>Итого</b>				<b>1 958 805,32</b>				<b>2 875 498,46</b>
<b>Итого за 2025 год</b>								
<b>2026 год</b>								
Период					5,0%			
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	23 177,84	0,417	2 056 745,89		24 336,73	0,583	3 019 273,13
<b>Итого</b>				<b>2 056 745,89</b>				<b>3 019 273,13</b>
<b>Итого за 2026 год</b>								
<b>2027 год</b>								
Период					5,0%			
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	24 336,73	0,417	2 159 583,01		25 553,57	0,583	3 170 237,22
<b>Итого</b>				<b>2 159 583,01</b>				<b>3 170 237,22</b>
<b>Итого за 2027 год</b>								
<b>2028 год</b>								
Период					5,0%			
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	25 553,57	0,417	2 267 562,47		26 831,25	0,583	3 328 749,27
<b>Итого</b>				<b>2 267 562,47</b>				<b>3 328 749,27</b>
<b>Итого за 2028 год</b>								
<b>2029 год</b>								
Период					5,0%			
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	212,80	26 831,25	0,417	2 380 940,73		28 172,81	0,583	3 495 186,42
<b>Итого</b>				<b>2 380 940,73</b>				<b>3 495 186,42</b>
<b>Итого за 2029 год</b>								



### 5.3.4. Прогноз расходов

Согласно условиям долгосрочного договора аренды и типичной практике рыночных отношений для вакантных на дату оценки аналогичных объектов, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (**коммунальные платежи**) согласно фактическому потреблению. Т.к. коммунальные платежи компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами, их прогноз в рамках настоящего расчета не производится.

#### 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.

**Расходы собственника, подлежащие вычету**, отличаются от компенсируемых на величину налога на имущество и некоторые другие платежи. Для корректного построения денежного потока в части учета операционных расходов в данном случае Оценщик считает целесообразным провести **расчет операционных расходов** по группам.

#### Налог на имущество

Ретроспективная информация о величине налога на имущество отсутствует.

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%. Налоговая ставка для Объекта оценки составляет 2,2% согласно Закону Тверской области от 27 ноября 2003 года, N 85-ЗО «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)».

В настоящем Отчете в качестве базы для исчисления налога на имущество принята стоимость здания по доходному подходу без учёта НДС и стоимости земельного участка, т. к. в случае совершения сделки со зданием оно будет отражено на балансе нового собственника по цене приобретения, т. е. по рыночной стоимости без учета НДС. Стоимость зданий по доходному подходу для целей расчета налога на имущество определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра».

Налог на имущество принят из расчета 2,2% от стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка, определенной с помощью функции «Подбор параметра» (без учета НДС).

**Таблица 32. Расчет платы налога на имущество**

Показатель	Значение
Налоговая база, руб.	39 306 590,61
Налоговая ставка, %	2,20%
Налог на имущество, руб.	864 744,99

#### Плата за земельный участок

Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/rn69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

**Таблица 33. Расчет платы за земельный участок**

Показатель	Значение
Налоговая база, руб. – Кадастровая стоимость земельного участка	3 017 240,88
Налоговая ставка, %	1,50%
Земельный налог, руб. в год	45 258,61

#### Расходы на страхование

Фактические данные Заказчика о расходах на страхование отсутствуют, ввиду краткого периода владения Объектом оценки по состоянию на дату оценки.

Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.



**Таблица 34. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)**

№п/п	Название	Страховая компания	Источник	Базовый страховой тариф																														
				Минимальное значение, %	Максимальное значение, %																													
1	ПАО СК «Росгосстрах»	https://www.rgs.ru/upload/medialibrary/080/pravila_2ks_2019.pdf		0,02	0,16																													
<p>Страховые тарифы к Правилам страхования имущества предприятий, организаций, учреждений (КС) №2 кс</p> <p>Таблица 1. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) и базовые страховые суммы</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Тип имущества</th> <th>Базовая страховая сумма, руб.</th> <th>Вид страхового риска</th> <th>Базовый страховой тариф</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="9">Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства</td> <td rowspan="9">10 000 000</td> <td>Пожар (п. 4.1.1 Правил)</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Взрыв (п. 4.1.3 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>Действие воды (п. 4.1.6 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)</td> <td>0,05</td> </tr> </tbody> </table>						Тип имущества	Базовая страховая сумма, руб.	Вид страхового риска	Базовый страховой тариф	Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства	10 000 000	Пожар (п. 4.1.1 Правил)	0,16	Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)	0,02	Взрыв (п. 4.1.3 Правил)	0,04	Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)	0,02	Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)	0,03	Действие воды (п. 4.1.6 Правил)	0,04	Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)	0,04	Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)	0,05							
Тип имущества	Базовая страховая сумма, руб.	Вид страхового риска	Базовый страховой тариф																															
Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства	10 000 000	Пожар (п. 4.1.1 Правил)	0,16																															
		Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)	0,02																															
		Взрыв (п. 4.1.3 Правил)	0,04																															
		Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)	0,02																															
		Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)	0,03																															
		Действие воды (п. 4.1.6 Правил)	0,04																															
		Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)	0,04																															
		Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)	0,05																															
		2	ООО СК «ВТБ Страхование»	https://www.vtbins.ru/about/rules_tariffs/tariffs		0,04	0,22																											
<p>ВТБ СТРАХОВАНИЕ</p> <p>Ваш город МОСКВА</p> <p>Помощь и контакты</p> <p>По Москве +7 (495) 644-44-40</p> <p>Купить онлайн: Здоровье Авто Путешествия Имущество Жизнь</p> <p>Правила и тарифы</p> <p>Действующие правила страхования</p> <p>Отмененные правила страхования (или недействующие редакции)</p> <p>Правила страхования для договоров АО «СГ МСК»</p> <p>Период охлаждения Памятки для клиентов</p> <p>Стандартное приложение к страховым полисам</p> <p>Оферта на использование аналога собственноручной подписи</p> <p>Особые условия страхования по отдельным страховым продуктам</p> <p>Тарифы ВТБ Страхование</p> <p>93 KB, 16.10.2017 10:00</p> <p>Дата изменения: 16.08.2018 16:20</p>																																		
3	САО «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/combined-insurance-of-corporate-property.pdf		0,01	0,5																													
<p>Приложение № 8 к Правилам комбинированного страхования имущества предприятий</p> <p>РАЗМЕР БАЗОВЫХ ТАРИФНЫХ СТАВОК (в % к страховой сумме/лимиту ответственности)</p> <p>Г Р У П П А 1</p> <p>ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, СЛУЖЕБНЫЕ ПОСТРОЙКИ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование рисков</th> <th colspan="2">Базовая тарифная ставка от страховой суммы в %</th> </tr> <tr> <th>Кирпичные, блочные</th> <th>деревянные</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Огонь (Пожар), Удар молнии, Взрыв</td> <td>0,06</td> <td>0,065</td> </tr> <tr> <td>Повреждение водой или иной жидкостью</td> <td>0,05</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>Противоправные действия третьих лиц, хулиганство, вандализм</td> <td>0,04</td> <td>0,045</td> </tr> <tr> <td>Стихийные бедствия</td> <td>0,01</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Гражданская ответственность перед третьими лицами:</td> <td>0,06</td> <td>0,07</td> </tr> <tr> <td>- физический ущерб</td> <td>0,09</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>- имущественный ущерб</td> <td>0,18</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>По полному пакету рисков</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение: 0,023 0,293</p>						Наименование рисков	Базовая тарифная ставка от страховой суммы в %		Кирпичные, блочные	деревянные	Огонь (Пожар), Удар молнии, Взрыв	0,06	0,065	Повреждение водой или иной жидкостью	0,05	0,05	Противоправные действия третьих лиц, хулиганство, вандализм	0,04	0,045	Стихийные бедствия	0,01	0,02	Гражданская ответственность перед третьими лицами:	0,06	0,07	- физический ущерб	0,09	0,10	- имущественный ущерб	0,18	0,20	По полному пакету рисков		
Наименование рисков	Базовая тарифная ставка от страховой суммы в %																																	
	Кирпичные, блочные	деревянные																																
Огонь (Пожар), Удар молнии, Взрыв	0,06	0,065																																
Повреждение водой или иной жидкостью	0,05	0,05																																
Противоправные действия третьих лиц, хулиганство, вандализм	0,04	0,045																																
Стихийные бедствия	0,01	0,02																																
Гражданская ответственность перед третьими лицами:	0,06	0,07																																
	- физический ущерб	0,09	0,10																															
- имущественный ущерб	0,18	0,20																																
По полному пакету рисков																																		

К расчету принимается минимальное значение страховой премии по результатам устного интервьюирования представителей страховых компаний исходя из характеристик конкретного объекта.





Таблица 35. Расчет расходов на страхование<sup>33</sup>

Параметр	Объекты оценки
Стоимость имущества, руб. <sup>34</sup>	39 306 590,61
Страховая премия, %	0,023%
Расходы на страхование, руб.	9 040,52

Индексация затрат на страхование осуществляется в соответствии с прогнозируемыми темпами инфляции.

Резерв на замещение

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью  $r$  обеспечат накопление за период  $n$  лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Таблица 36. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
<b>Методы расчета без учета источников финансирования</b>			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $=1/n$ , где $n$ - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где $\cdot n$ - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); $\cdot i$ - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); $\cdot 1/S^n$ - фактор фонда возмещения.	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько выше, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где $\cdot i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= -g*i/(S^n - 1) = -g*i/((1+i)^n - 1)$ , где $\cdot i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); $\cdot g$ - прирост стоимости объекта оценки, %	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
<b>Методы расчета с учетом источников финансирования</b>			
Метод Элвуда Метод связанных инвестиций	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта  $n$  лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный  $D$ .
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость  $FV_n = 0$ .

<sup>33</sup> Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если»» при работе с данными программы Microsoft Excel

<sup>34</sup> Величина справедливой стоимости оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости прав на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки (без учета НДС)



Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

- K – резерв на замещение;
- i – ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

Нормативный срок службы Объекта оценки определен как 100 лет<sup>35</sup>.

**Таблица 37. Расчет резерва на замещение<sup>36</sup>**

Показатель	Объекты оценки
Ставка капитализации, %	10,72% <sup>37</sup>
Норма возврата капитала, %	0,001242%
Год постройки	2013
Нормативный срок службы	100
Фактический срок службы	11
Оставшийся срок службы	89
Стоимость имущества, руб. <sup>38</sup>	39 306 590,61
<b>Резерв на замещение, руб.</b>	<b>488,19</b>

Далее представлен расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету.

**Таблица 38. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету**

Показатель	Значение
Налог на имущество, руб.	864 744,99
Плата за земельный участок, приходящийся на Объект оценки, руб.	45 258,61
Расходы на страхование, руб.	9 040,52
Резерв на замещение, руб.	488,19
<b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>	<b>919 532,31</b>
Действительный валовой доход, руб. без НДС	3 436 465,21
Расчетная доля операционных расходов в ДВД, %	26,76%

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024 года.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

**Рис. 44. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью<sup>39</sup>**

Таким образом, по аналитическим данным размер расходов колеблется от 23% до 35% что соответствует расчетному размеру расходов.

Для прогнозирования расходов на 2024 г. и далее в качестве темпа роста всех групп расходов, кроме налога на имущество, использовался ИЦП за предыдущий период (в 2024 г. – 5,2%, в 2025 г. – 4,1%, с 2026 г. и далее – 4%).

<sup>35</sup> Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

<sup>36</sup> Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если»» при работе с данными программы Microsoft Excel

<sup>37</sup> Согласно п. 5.5.5 Отчета

<sup>38</sup> Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого имущества без учета стоимости прав на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки (без учета НДС)

<sup>39</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.04.2023 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3118-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2023-goda>



**Макроэкономический прогноз развития экономики РФ<sup>40</sup>**

**Результаты опроса: март 2024 года\***

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,9)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (6,9)	4,4 (4,3)	4,0 (4,0)

**Рис. 45. Прогноз Банка России в рамках базового сценария**

При прогнозировании налога на имущество в 2024-2026 гг. Оценщик учитывал, что типичным является уменьшение налогооблагаемой базы в связи с амортизацией имущества. По данным Заказчика оцениваемое здание относится к 9 амортизационной группе со сроком службы от 25 до 30 лет, код ОКОФ 210.00.11.10.520. Оценщик использовал срок амортизации для целей расчета налога на имущество равный 30 лет. Таким образом, норма амортизации при линейной амортизации составит 3,33%, то есть среднегодовая стоимость имущества (налоговая база) ежегодно будет снижаться на данную величину.

Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном периоде представлен далее в таблице.

**Таблица 39. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету**

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	постпрогнозный период
Операционные расходы, кроме налога на имущество	54 787,32	57 033,60	59 314,94	61 687,54	64 155,04	66 721,24
Налог на имущество	864 744,99	835 948,98	808 111,88	781 201,75	755 187,73	730 039,98
<b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>	<b>919 532,31</b>	<b>892 982,58</b>	<b>867 426,82</b>	<b>842 889,29</b>	<b>819 342,77</b>	<b>796 761,22</b>

Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном периоде представлен далее в сводной таблице.

**Таблица 40. Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах**

Период	с 05.04.2024 по 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	постпрогнозный период
<b>Арендная плата, руб. без НДС</b>	<b>3 436 465,21</b>	<b>4 834 303,78</b>	<b>5 076 019,02</b>	<b>5 329 820,23</b>	<b>5 596 311,74</b>	<b>5 876 127,15</b>
Арендная площадь, кв. м	212,80	212,80	212,80	212,80	212,80	212,80
<b>Операционные расходы собственника, руб.</b>	<b>679 534,38</b>	<b>892 982,58</b>	<b>867 426,82</b>	<b>842 889,29</b>	<b>819 342,77</b>	<b>796 761,22</b>
<b>Денежный поток, руб. без НДС</b>	<b>2 756 930,83</b>	<b>3 941 321,20</b>	<b>4 208 592,20</b>	<b>4 486 930,94</b>	<b>4 776 968,97</b>	<b>5 079 365,93</b>

### 5.3.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

<sup>40</sup> Макроэкономический опрос Банка России. / URL: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



**Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость<sup>41</sup>**

**Таблица 41. Расчет коэффициента капитализации**

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник												
	min значение	max значение	Среднее значение (значение принимаемое к расчету)														
1	7,00%	11,00%	8,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2024 г.	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda</a>												
	№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком												
	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11												
	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13												
	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14												
	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25												
2	11,00%	12,00%	11,50%	Инвестиции в недвижимость России, 4 кв. 2023	<a href="https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhimost-rossii-iv-kv-2023">https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhimost-rossii-iv-kv-2023</a>												
<p><b>ИТОГИ I-IV КВАРТАЛОВ 2023 ГОДА</b></p> <p>Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>I кв. 2022</th> <th>IV кв. 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисы</td> <td>9,0%</td> <td>10,00-11,00%</td> </tr> <tr> <td>Торговые центры</td> <td>10,0%</td> <td>11,00-12,00%</td> </tr> <tr> <td>Склады</td> <td>9,75%</td> <td>9,75-11,00%</td> </tr> </tbody> </table>							I кв. 2022	IV кв. 2023	Офисы	9,0%	10,00-11,00%	Торговые центры	10,0%	11,00-12,00%	Склады	9,75%	9,75-11,00%
	I кв. 2022	IV кв. 2023															
Офисы	9,0%	10,00-11,00%															
Торговые центры	10,0%	11,00-12,00%															
Склады	9,75%	9,75-11,00%															
3	11,25%	12,50%	11,88%	ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ 3 квартал 2023 года	<a href="https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2vtbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin-_2_.pdf">https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2vtbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin-_2_.pdf</a>												
<p><b>Ставки капитализации, 3 квартал 2023 года</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Москва</th> <th>Санкт-Петербург</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Офисы</b></td> <td>10,5 – 12,0%</td> <td>11,0 – 12,5%</td> </tr> <tr> <td><b>Торговые центры</b></td> <td>11,25 – 12,5%</td> <td>11,75 – 13,0%</td> </tr> <tr> <td><b>Склады</b></td> <td>11,0 – 12,25%</td> <td>11,0 – 12,5%</td> </tr> </tbody> </table>							Москва	Санкт-Петербург	<b>Офисы</b>	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%	<b>Торговые центры</b>	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%	<b>Склады</b>	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%
	Москва	Санкт-Петербург															
<b>Офисы</b>	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%															
<b>Торговые центры</b>	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%															
<b>Склады</b>	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%															
4	10,00%	13,00%	11,50%	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ 2023 г.	<a href="https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/731/NF%20Group_Рынок%20инвестиций.%20Россия_2023_rus.pdf?_gl=1*g87o69*_ga*NjQ4MjgхОТк2LjE3MTIwODU0Mjk.*_ga_2022TG0TXRL*MTcxMjA4NTQyOS4xLjAuMTcxMjA4NTQyOS42MC4wLjA">https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/731/NF%20Group_Рынок%20инвестиций.%20Россия_2023_rus.pdf?_gl=1*g87o69*_ga*NjQ4MjgхОТк2LjE3MTIwODU0Mjk.*_ga_2022TG0TXRL*MTcxMjA4NTQyOS4xLjAuMTcxMjA4NTQyOS42MC4wLjA</a>												

<sup>41</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>



№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение (значение принимаемое к расчету)		
				<b>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>  299,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК  9,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ  10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	
<b>Итого</b>			<b>10,72%</b>	<b>Значение, принимаемое к расчету, %</b>	

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

**Таблица 42. Определение ставки дисконтирования**

Период	19.01.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	постпрогнозный период
Ставка капитализации, %		9,51%				
Долгосрочный темп роста в год, %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Долгосрочный темп роста в год, среднее значение, %	5,20%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>14,61%</b>	<b>13,51%</b>	<b>13,51%</b>	<b>13,51%</b>	<b>13,51%</b>	<b>13,51%</b>

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

#### **Учет инфляционной составляющей**

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

#### **Учет рисков**

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

### **5.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

Расчет текущей стоимости денежного потока за полный год производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0.5}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- $CF_t$  - денежный поток t-го ( $t = 1, 2, \dots, T$ ) года прогнозного периода;
- $i$  – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- $t$  – количество лет в прогнозном периоде.



Или:

$$PV = \sum_t^T CF_t * P$$

, где:

- $CF_t$  - денежный поток t-го ( $t = 1, 2, \dots, t$ ) года прогнозного периода;
- $P$  – коэффициент дисконтирования;
- $t$  – количество лет в прогножном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1 + i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени ( $t - 0,5$ ).

**Таблица 43. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде для Объектов оценки**

Период	с 05.04.2024 по 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	постпрогнозный период
Арендная плата, руб. без НДС	3 436 465,21	4 834 303,78	5 076 019,02	5 329 820,23	5 596 311,74	5 876 127,15
Арендная плата, кв. м	212,80	212,80	212,80	212,80	212,80	212,80
Операционные расходы собственника, руб.	679 534,38	892 982,58	867 426,82	842 889,29	819 342,77	796 761,22
Денежный поток, руб. без НДС	2 756 930,83	3 941 321,20	4 208 592,20	4 486 930,94	4 776 968,97	5 079 365,93
Период	0,739	1,739	2,739	3,739	4,739	5,739
Середина периода (период дисконтирования)	0,370	1,239	2,239	3,239	4,239	4,739
Ставка дисконтирования	15,92%	14,82%	14,72%	14,72%	14,72%	14,72%
Коэффициент дисконтирования	0,947	0,843	0,735	0,641	0,559	0,522
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	2 610 813,50	3 322 533,77	3 093 315,27	2 876 122,73	2 670 325,65	-

### 5.3.7. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. При этом следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок, объекты инфраструктуры и вспомогательные здания и сооружения.

**Таблица 44. Расчет стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода**

Период	с 05.04.2024 по 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	2 610 813,50	3 322 533,77	3 093 315,27	2 876 122,73	2 670 325,65	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС						24 733 479,62
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>39 306 591</b>					



## 5.4. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Таблица 45. Согласование результатов

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	не применялся	0	-
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	28 900 000-40 900 000 (поверочно)	0	-
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	39 306 591	1	39 306 591
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>			<b>39 306 591</b>

**Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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», по состоянию на 05 апреля 2024 г. составляет:**

**39 300 000 (Тридцать девять миллионов триста тысяч) рублей, без учета НДС.**

Таблица 46. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, кадастровый номер: 69:10:0251201:513	34 547 631	34 500 000	41 400 000	6 900 000
земельный участок, общей площадью 3 012+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	4 758 960	4 800 000	4 800 000	не облагается
	<b>39 306 591</b>	<b>39 300 000</b>	<b>46 200 000</b>	<b>6 900 000</b>



## ПРИЛОЖЕНИЯ





## Приложение 1. Источники информации

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".
6. "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий")" (утв. Приказом Минстроя России от 17.09.2019 N 544/пр)
7. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» вып. 120, 122. Издательство КО-Инвест.
8. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
9. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.
10. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.
11. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
12. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.
13. Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л. А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2023 г,
14. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
15. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
16. Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024 г., <https://statrielt.ru>



## Приложение 2. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1 к Договору № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» ноября 2020 г.

г. Москва

«26» марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (далее – «Заказчик»), 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, в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 1/24 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях Договора № 1/20 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» ноября 2020 года (далее – «Договор»), приняло обязанности по оказанию следующих услуг:

- В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости следующего имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»** (далее – «Фонд»):

1.	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+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465.
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: право общей долевой собственности.
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: Объект оценки № 1: доверительное управление, аренда; Объект оценки № 2: доверительное управление.
2.	Цель оценки	Определение справедливой стоимости активов для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать информацию, содержащуюся в настоящем отчете, для целей, отличных от тех, для которых он был подготовлен. 85a2480e-fb68-4c20-8d80-a179c17a6e9 Страница 1 из 8



1



3.	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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4.	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5.	Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</li> <li>4) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS))</p>
6.	Дата оценки	05.04.2024 г.
7.	Специальные допущения	Отсутствуют.
8.	Иные существенные допущения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытия которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком.</p>

Передан через Диадок 05.04.2024 15:24 GMT+03:00  
b2cea1dd-38fa-416d-bcd2-de53816f4850  
85aa480e-fb68-4c20-8de0-a79c31f66e9  
Страница 2 из 8



		<p>ную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (техническая документация) составляющие основу оценки, являются достоверными.</p>
--	--	---



	<p>состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li><li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li><li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li></ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической ситуацией в мире. <small>Передан через Диадок 26.03.2024 13:14 GMT+03:00 b2cea1dd-38fa-416d-bcd2-de53816f4850</small> 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина</p>
--	---



		<p>о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
9.	<b>Ограничения оценки</b>	<p>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.</p> <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследований и исследований, не выявлены.</p>



10.	<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
11.	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
12.	<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диалок»)
13.	<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа
14.	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>• сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика: Центральный Банк Российской Федерации;</li> <li>• специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>• необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>• предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>• процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита</li> </ul>

2. Тип отчета об оценке: письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.

3. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки:

- 3.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности:

3.1.1. Общие 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 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (в действующей редакции);

3.1.2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).

3.1.3. Прочие нормативные акты:

- 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

Передан через Диадок 26.01.2024 13:14 GMT+03:00  
85aa480e-fb68-4c20-8de0-a179c31b6e9

Страница 6 из 8



- 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».
- 4. Срок оказания услуг Оценщиком: 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки, но не позднее 15.03.2024 года. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
- 5. Стоимость услуг Оценщика по настоящему заданию на оценку составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается на основании статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации
- 6. Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Оценщика, указанный в Договоре на основании платежного поручения.
- 7. Сведения об оценщиках, проводящих оценку:
  - 7.1. Овчинниковым Виктором Сергеевичем, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор № 27850011-1007227-134-000455 страхования ответственности оценщика от 23.11.2023 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2026 г., член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3872 от 27.10.2016 г., место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 09.01.2013 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
  - 7.2. Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.
  - 7.3. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности Оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на следующих условиях: по Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика в соответствии с полисом страхования ответственности Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности, выданным ПАО СК «Росгосстрах» от 22 декабря 2023 года № 27808100-470802623679-134-131, срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года, в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения Договора со стороны Оценщика. Основания наступления дополнительной ответственности определяются Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовыми (единицами)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования, утвержденными ПАО СК «Росгосстрах».
  - 7.4. Исполнитель является членом СРО АССОЦИАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО», свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г. Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выданный АССОЦИАЦИЕЙ «СМАО», подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу.
- 8. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному для Заказчика и Оценщика.

**Оценщик**

**Заказчик**

**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»**

С.О. Найчук.

А.В. Списивый

М.П.

М.П.

Передан через Диадок 26.03.2024 13:14 GMT+03:00  
85a2480e-fb68-4c20-8de0-a179c31f6e9  
Страница 7 из 8



7









Идентификатор документа 85aa480e-fb68-4c20-8de0-a179c31fa6e9



### 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
Подпись отправителя:	 ООО УК 'АЛЬФА-КАПИТАЛ' Списовый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D001280689F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	26.03.2024 13:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ООО 'ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ' Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	 Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699D899 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	26.03.2024 13:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 8 из 8



## Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже

[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_97.9\\_m\\_3923055107](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.9_m_3923055107)

www.avito.ru Свободного назначения, 97.9 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Тв...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Тверская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 97.9 м<sup>2</sup>** **15 900 000 ₹** 162 411 ₹ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 919 051-08-33

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Компания «Тверь 21 век» Компания Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Пачалова Лиана

www.avito.ru Свободного назначения, 97.9 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Тв...

**О помещении**

Вход: с улицы Отделка: офисная  
Отдельный вход: есть Мощность электросети: 7 кВт  
Общая площадь: 97.9 м<sup>2</sup> Отопление: центральное  
Этаж: 1 Тип сделки: продажа  
Высота потолков: 3 м Арендаторы: помещение сдано

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

**Расположение**

Тверская обл., Тверь, Оснабрюкская ул., 29 р-н Пролетарский [Показать карту](#)

**15 900 000 ₹** 162 411 ₹ за м<sup>2</sup>

8 919 051-08-33

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Компания «Тверь 21 век» Компания Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Пачалова Лиана



www.avito.ru Свободного назначения, 97.9 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Тв...

Продажа коммерческого помещения с жилым арендатором.

г.Тверь, ул.Оснабрюкская 29

◆ Окупаемость 10 лет.

◆ Арендатор компания AUTO3N.RU

В Твери открыто 2 магазина компании AUTO3N.RU:

по адресам: - ул. Дарвина д.2

- бульвар Цанова д. 12, пом2

Магазины AUTO3N.RU открыты в: Москве, Твери, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Жуковском, Казани, Самара, Челябинск, Держинский, Волжский, Пушкино, Кирове, Московском, Орле, Рязани, Саранске, Екатеринбургe, Пскове, Абакане, Ульяновске, Белой Калитве, Коми г. Ухта, Пенза, Ярославль, Ростов-на-Дону.

- Помещение: №6 Кадастровый номер: 69:40:0300015:2485

- Площадь помещения: 97,9 м2

- Планировка: смешанная

- Высота потолков: 5м

- Окна: пластиковые большие, выходят на главную улицу

- Расположение: 1 линия

- Парковка: большая наземная, бесплатная вдоль дома

- Вход: общий на четыре помещения

- Крыльцо: в три ступени + пандус для инвалидов

- Водоснабжение: хол. вода / центральное (договор)

- Канализация: центральная (договор)

- Отопление: центральное (договор)

- Электричество: 7 кВт, есть возможность увеличения (договор)

- Помещение находится в 17-этажном заселенном доме.

◆ Рядом размещены:

15 900 000 ₽ ▾

162 411 ₽ за м<sup>2</sup>

8 919 051-08-33

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Компания «Тверь 21 век»

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Пачалова Лиана

www.avito.ru Свободного назначения, 97.9 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвиж...

- Водоснабжение: хол. вода / центральное (договор)

- Канализация: центральная (договор)

- Отопление: центральное (договор)

- Электричество: 7 кВт, есть возможность увеличения (договор)

- Помещение находится в 17-этажном заселенном доме.

◆ Рядом размещены:

- Магнит;

- Аптека Низкие цены;

- Озон;

- Табак.

📞 Звоните/Пишите с 9:00 до 21:00.

15 900 000 ₽ ▾

162 411 ₽ за м<sup>2</sup>

8 919 051-08-33

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Компания «Тверь 21 век»

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Пачалова Лиана

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 3923055107 - 29 марта в 15:52 - 304 просмотра (+10 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_512\_m\_3688020899

www.avito.ru Здание, 512 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Твери | Авито

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Здание, 512 м<sup>2</sup>

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



### О здании

Вход: с улицы  
Общая площадь: 512 м<sup>2</sup>

Мощность электросети: 50 кВт  
Отопление: центральное

**82 300 000 ₽** ▾

160 742 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 930 227-55-63

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Роман**  
Компания  
На Авито с сентября 2010



[Реквизиты проверены](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



www.avito.ru Здание, 512 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Твери | Авито

высота потолков: 6 м  
Отделка: чистовая

тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

82 300 000 ₽

160 742 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Тверь, ул. Орджоникидзе, 51  
р-н Московский

[Показать карту](#)

### Описание

Арендатор Пяторчка

- Площадь здания: 512 кв.м.
- Площадь З/У: 872 кв.м.
- Год постройки 2022 г.
- Центральное теплоснабжение,
- Центральное ВС и ВО
- Мощность Э/Э. 50 кВт.

8 930 227-55-63

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Роман  
Компания  
На Авито с сентября 2010  
[Реквизиты проверены](#)



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

www.avito.ru Здание, 512 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Твери | Авито

- Площадь здания: 512 кв.м.
- Площадь З/У: 872 кв.м.
- Год постройки 2022 г.
- Центральное теплоснабжение,
- Центральное ВС и ВО
- Мощность Э/Э. 50 кВт.
- Материал стен: сэндвич панель
- Материал крыши: сэндвич панель

- Располагается на первой линии одной из главных улиц города Тверь.
- Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
- Плотная жилая застройка в округе.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

№ 3688020899 · 28 марта в 15:33 · 555 просмотров (+49 сегодня)

[Пожаловаться](#)

82 300 000 ₽

160 742 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 930 227-55-63

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Роман  
Компания  
На Авито с сентября 2010  
[Реквизиты проверены](#)



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_330\_m\_3822415060

www.avito.ru Свободного назначения, 330 м<sup>2</sup> в Твери | Продажа коммерческой недвижимости в Тве...  
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тве

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 330 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



125 000 Р за м<sup>2</sup>

125 000 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 910 931-12-02

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 19 объявлений

Подписаться на продавца





125 000 Р за м<sup>2</sup> ▾

125 000 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 910 931-12-02

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 19 объявлений

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 330 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3,5 м

Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 100 кВт  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Тверь, ул. Хромова, 78  
р-н Заволжский

Показать карту ▾

### Описание

! Продажа!  
Готовый арендный бизнес!  
Арендатор: АО ТАНДЕР (Магазин Магнит) Долгосрочный договор.  
МАП + процент с товарооборота  
Задние Торгового центра введено в эксплуатацию в 2018 году  
Отдельная входная группа.  
Все коммуникации.  
Вывески на фасаде.  
Парковка на 50 + мест.  
Торговый центр полностью укомплектован.  
Расположение: район Заволжский

В данном районе сосредоточены многоквартирные жилые дома, численность населения района порядка 20 тыс. человек. Улица (Хромова), где располагается здание торгового центра, соединяет несколько районов: Юность, Горбатка, Радужный, Соминка, соответственно имеет достаточно высокий автомобильный трафик.  
Коммерческая недвижимость с хорошим трафиком.  
Соседи:  
Первый этаж: Магазин Цыпа.  
Второй этаж: Озон, Яндекс, Салон Парикмахерская, Фикс Прайс  
Срок окупаемости 9 лет.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр  
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 50

125 000 Р за м<sup>2</sup> ▾

125 000 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 910 931-12-02

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 19 объявлений

Подписаться на продавца

№ 3822415060 - 31 марта в 13:35 - 411 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_40\_m\_2883823598

www.avito.ru Свободного назначения, 40 м² в Ржеве | Продажа коммерческой недвижимости в Рже...

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 40 м²

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

5 500 000 ₽ ▾

137 500 ₽ за м²  
или предложите свою цену

8 984 729-02-67

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаётся?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

www.avito.ru Свободного назначения, 40 м² в Ржеве | Продажа коммерческой недвижимости в Рже...

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 40 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

5 500 000 ₽ ▾

137 500 ₽ за м²  
или предложите свою цену

8 984 729-02-67

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаётся?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 📍 Проходимость объекта
- 📍 Возможные конкуренты
- 📍 Пешая доступность
- 📍 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 41/11

Показать карту ▾

### Описание

Продаётся помещение под любой вид деятельности 40 кв.м. Можно рассмотреть, как готовый бизнес. Торг. Пишите, звоните, могу по занятости ответить не сразу.





www.avito.ru Свободного назначения, 40 м<sup>2</sup> в Ржеве | Продажа коммерческой недвижимости в Рже...

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Ржевский муниципальный округ, Ржев, Садовая ул., 41/11

[Показать карту](#)

### Описание

Продаётся помещение под любой вид деятельности 40 кв.м. Можно рассмотреть, как готовый бизнес. Торг. Пишите, звоните, могу по занятости ответить не сразу.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

№ 2883823598 · 28 марта в 17:54 · 1967 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

5 500 000 ₽

137 500 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 984 729-02-67

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



## Предложения по аренде

[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_110\\_m\\_3886445196](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_3886445196)

www.avito.ru Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | Ав...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Тверская обл.

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

### Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ПЛАН ВСТРОЕННОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ДЕМОНТАЖНЫХ РАБОТ

150 000 ₺ В МЕСЯЦ

1364 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога или предложите свою цену

8 984 728-96-17

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель Документы проверены

Подписаться на продавца

Активация 1 Чтобы активировать раздел "Параметры"

www.avito.ru Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | Ав...

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Тверь, б-р Гусева, 4  
р-н Московский [Показать карту](#)

### Описание

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения площадью 110 кв.м (+2 Балкона), под любой вид коммерческой деятельности в Московском районе города Твери, на бульваре Гусева 4 (Между Южным А и Б), помещение на торце здания.

- Первая линия, отдельный вход;
- Находится на 1-ом этаже;
- Рядом остановка общественного транспорта, Магнит, 1000 Мелочей, Почта России и т.д.
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- Расположение в центре густонаселённого жилого массива;
- Выделено место под рекламу;
- Наличие парковочных мест;
- Путь к жилым домам прилегает непосредственно через данное помещение;

150 000 ₺ В МЕСЯЦ

1364 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога или предложите свою цену

8 984 728-96-17

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель Документы проверены

Подписаться на продавца

Активация 1 Чтобы активировать раздел "Параметры"



www.avito.ru Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери |

Балкона), под любой вид коммерческой деятельности в Московском районе города Твери, на бульваре Гусева 4 ( Между Южным А и Б), помещение на торце здания.

- Первая линия, отдельный вход;
  - Находится на 1-ом этаже;
  - Рядом остановка общественного транспорта, Магнит, 1000 Мелочей, Почта России и т.д.
  - Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
  - Расположение в центре густонаселённого жилого массива;
  - Выделено место под рекламу;
  - Наличие парковочных мест;
  - Путь к жилым домам прилегает непосредственно через данное помещение;
  - Сдача на длительный срок
  - Прямая сдача от собственника, без комиссий и переплат.
- Все условия и предложения обговаривается лично.

### О здании

Тип здания: жилой дом      Количество парковочных мест: 10  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3886445196 · 25 марта в 21:13 · 236 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

**150 000 ₽**  
**в месяц** ▾

1364 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 984 728-96-17

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца

[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_248.6\\_m\\_3846621150](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_248.6_m_3846621150)

www.avito.ru Торговая площадь, 248.6 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | А...

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

## Торговая площадь, 248.6 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

**295 000 ₽**  
**в месяц** ▾

1187 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 295 000 ₽  
или [предложите свою цену](#)

8 906 773-63-75

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Эковклад: -499 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Активация  
Чтобы активир



www.avito.ru Торговая площадь, 248.6 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | А...

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 248.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Тверь, Советская ул., 57  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Сдаются 2 отдельно стоящих здания на главной улице города (Советская).  
Первая линия. Здания после реконструкции, требуется косметический ремонт.  
Площади зданий:  
1 здание - 248,6 кв.м. (этажи: первый, второй и мансарда).  
2 здание - 120 кв.м. (подвал, первый, второй этажи).

**295 000 Р**  
**в месяц**

1187 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 295 000 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 906 773-63-75

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Эковклад: -499 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

Активация  
Чтобы активировать раздел "Параметры"

www.avito.ru Торговая площадь, 248.6 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | А...  
р-н Центральный [Показать карту](#)

### Описание

Сдаются 2 отдельно стоящих здания на главной улице города (Советская).  
Первая линия. Здания после реконструкции, требуется косметический ремонт.  
Площади зданий:  
1 здание - 248,6 кв.м. (этажи: первый, второй и мансарда).  
2 здание - 120 кв.м. (подвал, первый, второй этажи).  
Цена аренды 1 здания - 295 тыс в мес.  
Цена аренды 2 здания - 95 тыс в мес.  
Возможны долгосрочные договоры с регистрацией. Все технические условия для размещения любого предприятия имеются. Собственник. Строительные каникулы предоставляются.

### О здании

Тип здания: другой  
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 20

**295 000 Р**  
**в месяц**

1187 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 295 000 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 906 773-63-75

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Эковклад: -499 кг CO<sub>2</sub>

№ 3846621150 - 26 марта в 23:26 - 379 просмотров (+15 сегодня)

[Пожаловаться](#)



[https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya\\_nedvizhimost/obschepit\\_90\\_m\\_3584133756](https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_90_m_3584133756)

www.avito.ru Общепит, 90 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тверская область

Главная > ... > Сдам > Помещение общественного питания

### Общепит, 90 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

120 000 Р  
в месяц

1 333 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 120 000 Р,  
комиссия 60 000 Р

8 906 651-81-96

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

АН ВАШ РИЭЛТОР  
Компания  
На Авито с июня 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Татьяна

Активация Win  
Чтобы активировать  
раздел "Параметры"

www.avito.ru Общепит, 90 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 90 м<sup>2</sup>  
Аренда части: возможна  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 6 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Тверская обл., Тверь, ул. Желязова, 32  
р-н Центральный

Показать карту

### Описание

Сдается уютное семейное кафе в центре города. Отличный трафик.

Можно снять по этажно  
1 этаж и 2 этажа  
Стоимость аренды 1 этажа 120000

120 000 Р  
в месяц

1 333 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 120 000 Р,  
комиссия 60 000 Р

8 906 651-81-96

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

АН ВАШ РИЭЛТОР  
Компания  
На Авито с июня 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Татьяна

Активация Win  
Чтобы активировать  
раздел "Параметры"



www.avito.ru Общепит, 90 м<sup>2</sup> в Твери | Аренда коммерческой недвижимости в Твери | Авито

Сдается уютное семейное кафе в центре города. Отличный трафик.

Можно снять по этажно  
1 этаж и 2 этажа  
Стоимость аренды 1 этажа 120000  
Стоимость аренды 2 этажа 70000  
Площадь общая двух этажей 180 кв м  
Отдельный вход  
Есть место под баннер  
Кафе с отделкой  
Кухня в рабочем состоянии  
Звоните!

Сверху оплачивает арендатор свет, воду, отопление.

**120 000 Р**  
**В МЕСЯЦ** ▾  
1333 Р в месяц за м<sup>2</sup>; залог 120 000 Р,  
комиссия 60 000 Р

8 906 651-81-96

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

АН ВАШ РИЭЛТОР  
Компания  
На Авито с июня 2014  
Реквизиты проверены

№ 3584133756 · 25 марта в 18:35 · 2643 просмотра (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://tver.cian.ru/rent/commercial/299875006/

tver.cian.ru Аренда торговой площади 58м<sup>2</sup> Оснабрюкская ул., 22, Тверь, Тверская область, р-н Прол...


Недвижимость в Твери > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Твери > Пролетарский > Брусилово > Оснабрюкская улица

Обновлено: 21 мар, 10:44 · 32 просмотра, 2 за сегодня

**Торговая площадь, 58 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Диадема»**

Тверская область, Тверь, р-н Пролетарский, мкр. Брусилово, Оснабрюкская ул., 22 [На карте](#)

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь 58 м<sup>2</sup> · Этаж 1 из 12 · Помещение Свободно

**145 000 Р/мес.** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 140 600

Цена за метр 30 000 Р в год  
Налог НДС не включен  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 910 840-97-21**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 66603911

РЕКЛАМА  
Активация Windows  
Теперь активировать Windows  
раздел "Параметры"



## Предложения по продаже земельных участков

[https://www.avito.ru/tver/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_60\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_3050362775](https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_3050362775)

www.avito.ru Участок 60 сот. (промназначения) на продажу в Твери | Продажа зе

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 60 сот. (промназначения)

9 900 000 ₽  
165 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 984 729-00-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

www.avito.ru Участок 60 сот. (промназначения) на продажу в Твери | Продажа зе

Площадь: 60 сот. Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Тверская обл., Южный обход Твери

Южный обход Твери

9 900 000 ₽  
165 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 984 729-00-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

### Описание

Участок 60 соток. Промназначения. Участок находится на окружной дороге, по соседству с автосалоном Audi и BMW, на первой линии от трассы М10, а это не мало важно для саморекламы!!! Участок отсыпан!!! (вам не придется тратить моральные и материальные средства на организацию отсыпки и разравнивание грунта). На участок заведено электричество 380 В- 100 кВт (есть возможность увеличить + 50 кВт), организация сетей трудозатратный процесс, который вас не коснется. До участка идёт дорога, которую не придется делать если покупать участок в чистом поле.... Вокруг от участка есть соседи- которые обустроили свои территории, а это не мало важно (не в чистом поле где обнесут...) Данный участок имеет несомненные плюсы по отношению к участкам расположенным в чистом поле и на других территориях...!!! Участок находится в ТПЗ Боровлево, после автосалона. Если в ДКП стоимость будет прописана не больше кадастровой стоимости (8370060) то цена 11,0млн. Кадастровый номер 69:10:0000025:7316. возможность расширения!!! Покупка соседнего участка 30 соток.

№ 3050362775 · 19 марта в 12:18 · 915 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)



<https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326540/>

tver.cian.ru Продажа коммерческой земли 50сот. Тверская область, Калининский муниципальный ок...



Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы



+ Разместить объявление

Войти

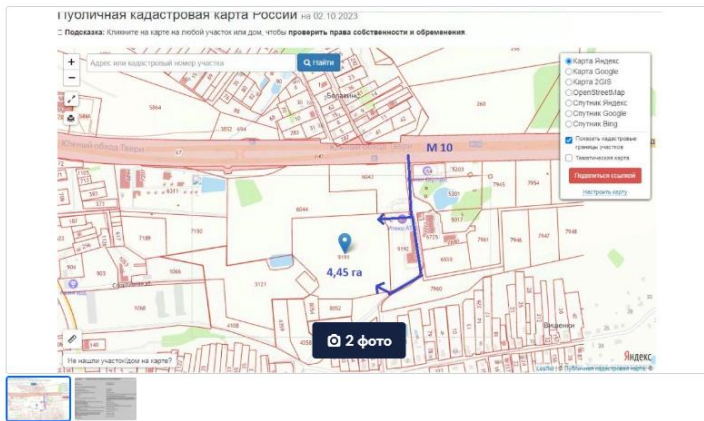
Недвижимость в Твери > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Тверской области > Калининский муниципальный округ

Обновлено: 27 мар, 18:15 20 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 50 сот.

Тверская область, Калининский муниципальный округ, Кольцово деревня [На карте](#)

🔊 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



7 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 275 000



Цена за сотку 150 000 ₽

Налог УСН

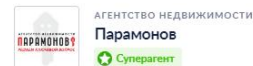
+7 910 530-43-08

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



Пармонов  
Суперагент

На Циан  
6 лет

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

tver.cian.ru Продажа коммерческой земли 50сот. Тверская область, Калининский муниципальный ок...



Площадь участка  
50 сот.

Категория  
Участок  
промышленности,  
транспорта, связи и  
иного не сельхоз.  
назначения

Продам земельный участок промышленного назначения 50 сот., вторая линия от трассы М10, есть заезд с трассы. Соседи: автозаправка и СТО. Эл-во и газ по границе участка.  
Так же возможна продажа участка большего размера до 4,45 га, цена 53 млн. (120 тыс.сот.)



Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации

Войти

7 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 275 000



Цена за сотку 150 000 ₽

Налог УСН

+7 910 530-43-08

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



Пармонов  
Суперагент

На Циан  
6 лет

Объектов в работе  
330





https://tver.cian.ru/sale/commercial/299326558/

tver.cian.ru Продажа коммерческой земли 30сот. Тверская область, Калининский муниципальный ок...

аренда продажа новостройки строительство коммерческая ипотека сервисы

Недвижимость в Твери > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Тверской области > Калининский муниципальный округ

Обновлено: 27 мар, 18:15 • 26 просмотров, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 30 сот.

Тверская область, Калининский муниципальный округ, Кривошео деревня На карте

Показать

12 фото

Площадь участка: 30 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Земельный участок 30 соток (30100) промышленного назначения в д.Кривошео (Территория Индустриальная). Подъезд к участку с трассы М10 и из деревни, отсыпан гравием. К участку подведено электричество (заключен договор, есть лицевой счет, установлен счетчик на столбе) 15 кв. 3 фазы. К участку подведена газовая труба среднего давления (заключен договор с Газпромом о подключении). При въезде на участок установлена ливневая труба.

4 000 000 руб

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 880 000

Цена за сотку: 133 334 руб

Налог: УСН

+7 910 530-43-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Парамонов  
Суперагент

На Циан: 6 лет

Объектов в работе: 330

РИЕЛТОР  
Алексей Викторович Гуревич  
★ 4.0 · 1

Официальный сайт Аэрофлот. Выгодные авиабилеты

Активация раздела Пар: Чтобы активировать раздел Пар: →



[https://www.avito.ru/tver/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_112\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2986177984](https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2986177984)

www.avito.ru Участок 1,12 га (промназначения) на продажу в Твери | Продажа зе

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 1,12 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**7 500 000 ₽**

66 964 ₽ за сотку

8 980 630-71-51

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «Парамонов»

Агентство

На Авито с марта 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

### Об участке

Площадь: 112 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Тверская область, Калининский район, Никулинское сельское поселение

[Показать карту](#)

### Описание

Продажа!

Земельный участок 112 соток промышленного назначения. Расположен в Калининском районе Тверской обл., черта города Твери, в р-не д. Кривцово, вторая линия от трассы Москва - Санкт-Петербург (М-11).

Разрешённый вид использования - для строительства зданий инфраструктуры придорожного сервиса. (П1).

КУ: электричество 15 кВт., с возможностью увеличения, газ в 200 м.

Кадастровый номер участка - 69:10:0000024:2618

2 въезда на территорию.

№ 2986177984 - 11 марта в 15:25 - 1104 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

АН «Парамонов»

Все виды операций с ЖИЛОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ, ЗАГОРОДНОЙ недвижимостью



1-к. квартира, 41,7 м²,  
7/8 эт.  
4 500 000 ₽

Дом 100 м² на

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «Парамонов»

Агентство

На Авито с марта 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

АН «Парамонов»



## Приложение 4. Документы Заказчика



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
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:	3012 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб.:	3017240.88		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	69:10:0251201:513		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	69:10:0251201:377		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для предприятий общественного питания		
Сведения о кадастровом инженерере:	Борисова Татьяна Александровна, дата завершения кадастровых работ: 03.06.2013		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 15	Всего разделов: 8
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Сведения о записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 69:10:0251201:377:ЗУ1. Сведения об



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

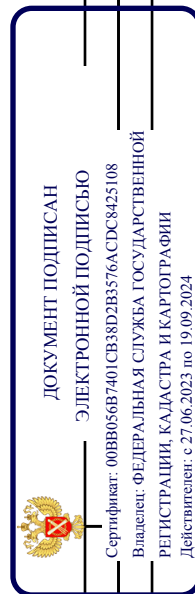
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 15	Всего разделов: 8
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	
ограничения права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.10.2017; реквизиты документа-основания: постановление от 26.03.1984г. №255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ.	
Получатель выписки: Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668		
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»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	лицо, в пользу которого установлены 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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 15	Всего разделов: 8
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	

	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021	данные отсутствуют
	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:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
   
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
   
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
   
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
   
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
   
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

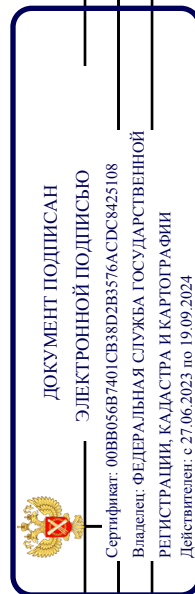
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 15	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



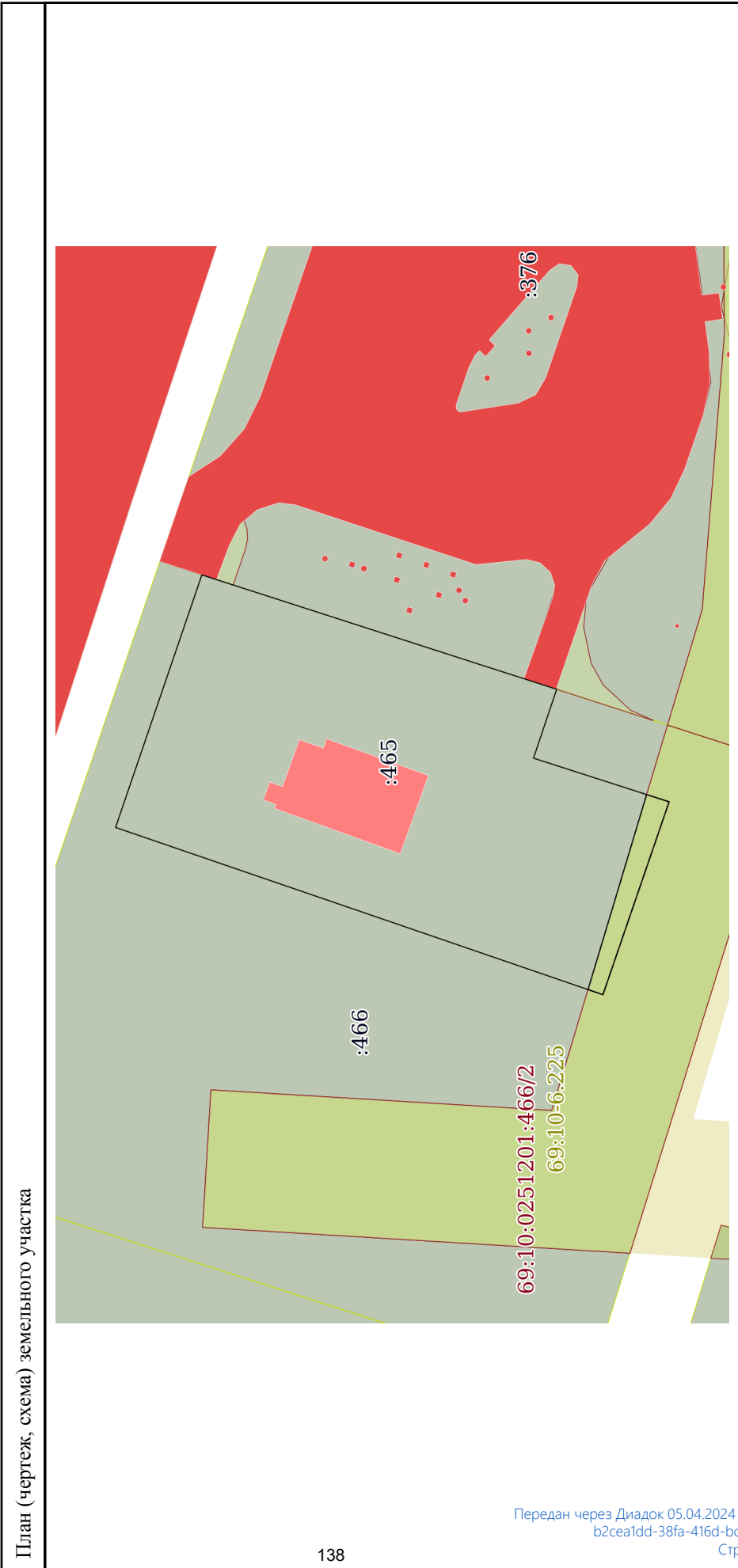
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465			



Условные обозначения:

Масштаб 1:900

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	

№ п/п		Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	108°51.8'	40.67	данные отсутствуют	69:10:0251201:466	адрес отсутствует		
2	1.1.2	1.1.3	197°52.0'	56.81	данные отсутствуют	69:10:0251201:466, 69:10:0251201:376	адрес отсутствует		
3	1.1.3	1.1.4	288°34.9'	11.08	данные отсутствуют	69:10:0251201:466	адрес отсутствует		
4	1.1.4	1.1.5	197°50.0'	21.71	данные отсутствуют	69:10:0251201:466	адрес отсутствует		
5	1.1.5	1.1.6	288°56.5'	31.08	данные отсутствуют	69:10:0251201:466	адрес отсутствует		
6	1.1.6	1.1.1	18°56.6'	78.52	данные отсутствуют	69:10:0251201:466	адрес отсутствует		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283323.83	2277286.06	Закрепление отсутствует	0.1
2	283310.68	2277324.55	Закрепление отсутствует	0.1
3	283256.61	2277307.12	Закрепление отсутствует	0.1
4	283260.14	2277296.62	Закрепление отсутствует	0.1
5	283239.47	2277289.97	Закрепление отсутствует	0.1
6	283249.56	2277260.57	Закрепление отсутствует	0.1
140	283323.83	2277286.06	Закрепление отсутствует	0.1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

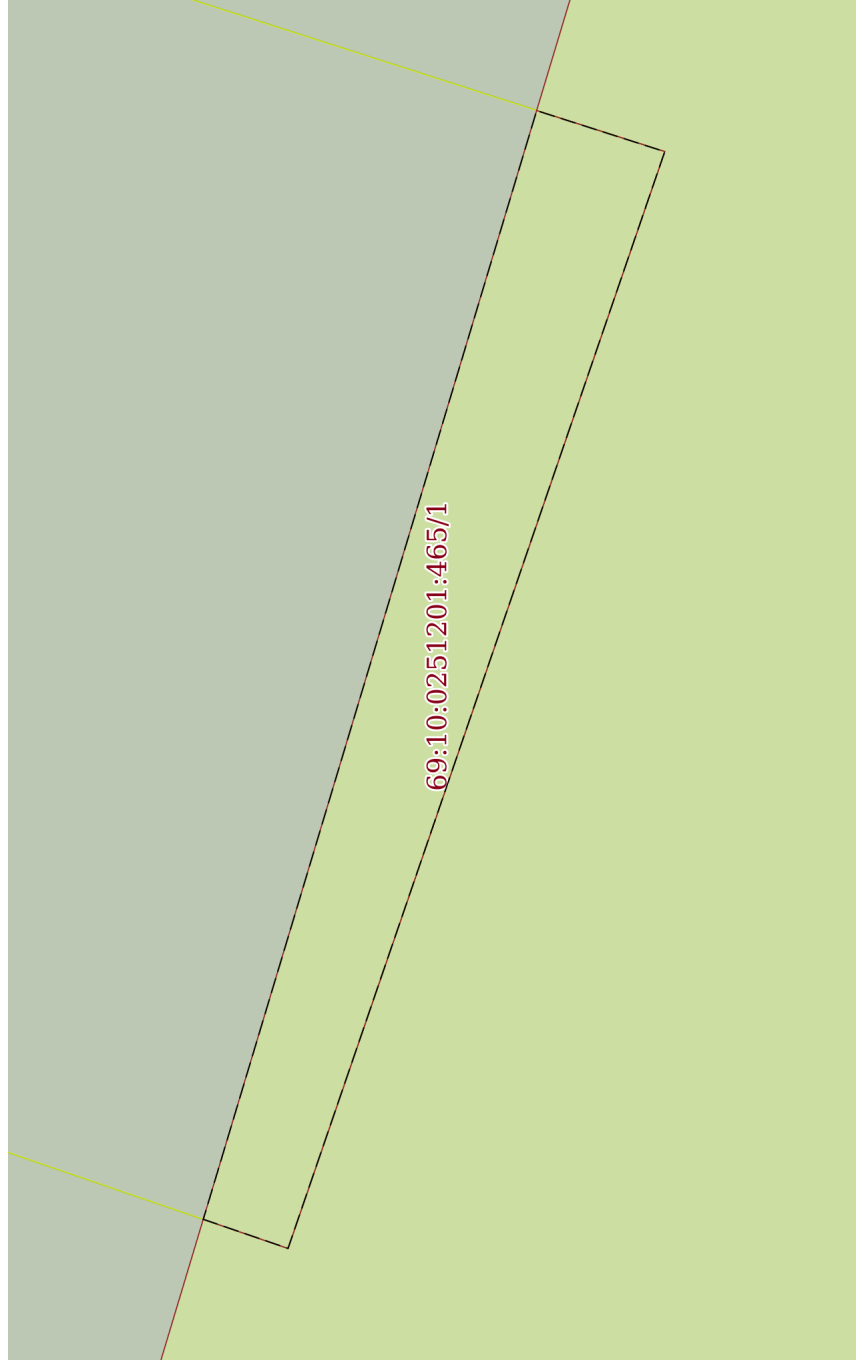
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 69:10:0251201:465/1			



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 15

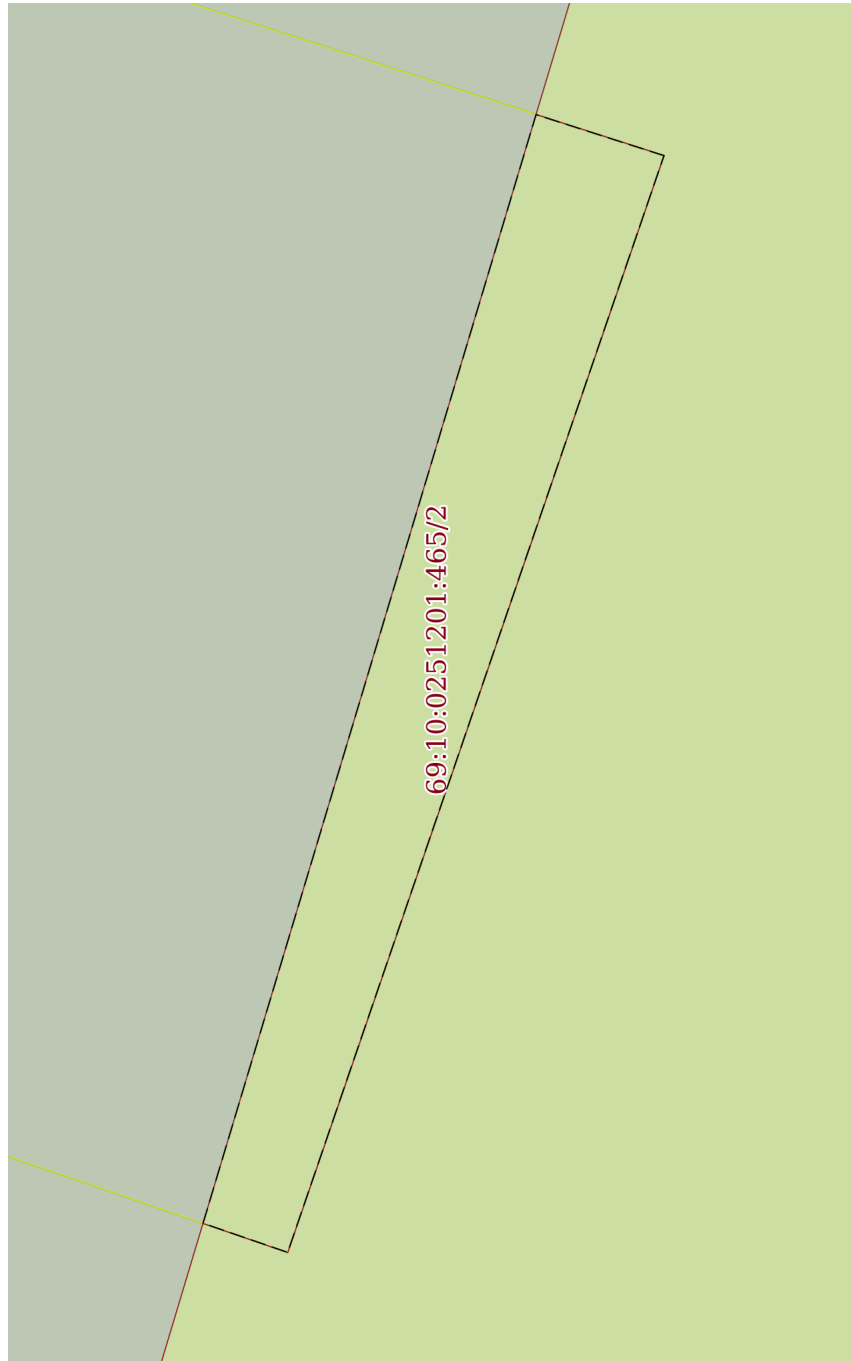
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668

Кадастровый номер:

69:10:0251201:465

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 69:10:0251201:465/2



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

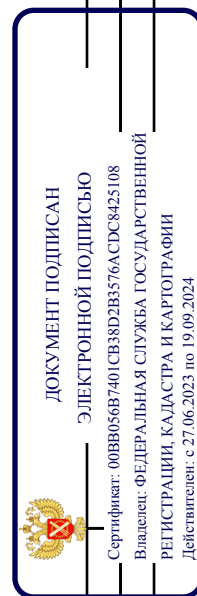
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
69:10:0251201:465/1	93	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.03.1984г. №255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно Правилам охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР №255 от 26 марта 1984 г. Согласно п.11 В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; б) осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, соорудить проволочные ограждения, шпалеры для виноградарников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур; в) осуществлять добычу рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); г) совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); д) производить земляные работы на глубине более 0,3 метра, а на вспахиваемых землях - на глубине более 0,45 метра, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 69.10.2.331
69:10:0251201:465/2	93	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Отнесен к зонам с особыми условиями использования территорий. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, а так же особенности использования сетевыми организациями земельных участков установлены разделом III пунктами: 8, 9, 10 и разделом IV (соответственно), предусмотренными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого



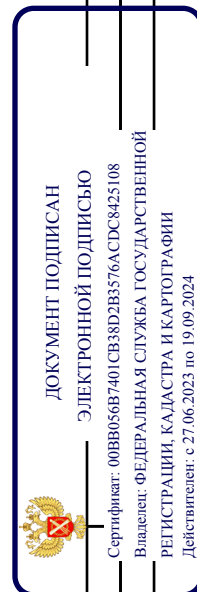
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2
Лист № 2 раздела 4.1	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	

хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 69:10-6.225; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-10 кВ фидер №18 ПС Гришино расположенная на территории Калининского района Тверской области; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 69:10-6.225



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ






Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 69:10:0251201:465/1				
Система координат СК кадастрового округа, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283251.83	2277261.35	-	-
2	283249.56	2277260.57	Закрепление отсутствует	0.1
3	283239.47	2277289.97	Закрепление отсутствует	0.1
4	283242.9	2277291.07	-	-
1	283251.83	2277261.35	-	-



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



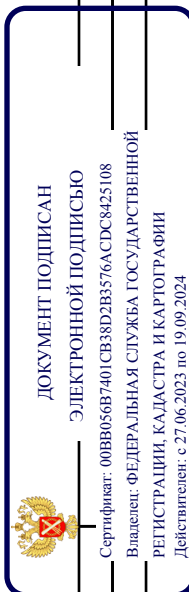
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2
Всего листов выписки: 15	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180668	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:465	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 69:10:0251201:465/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283239.47	2277289.97	-	-
2	283249.56	2277260.57	-	-
3	283251.83	2277261.35	-	-
4	283242.9	2277291.07	-	-
5	283239.47	2277289.97	-	-



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 21.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513			
Номер кадастрового квартала: 69:10:0251201			
Дата присвоения кадастрового номера: 28.11.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково		
Площадь:	212.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
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		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		

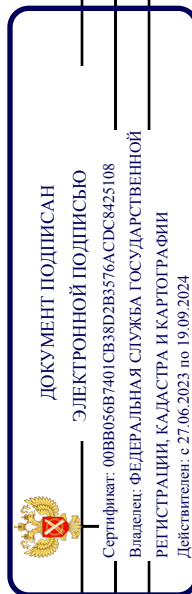
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 10
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Карагаева Анна Александровна, дата завершения кадастровых работ: 14.11.2013
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 10	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
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»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	лицо, в пользу которого установлены 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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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



  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 10
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	
4.2	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:
	данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
	данные отсутствуют
	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 23.03.2015 по 30.09.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ГУЯ", ИНН: 7703641882
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	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


  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

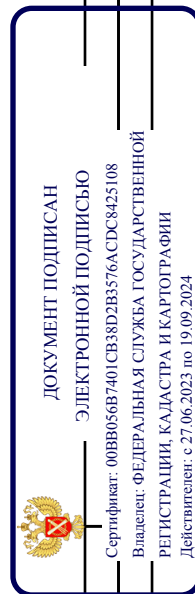
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	

	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от "01" августа 2014 года, выдан 30.11.2021
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №БР058Д/14 от "01" августа 2014 года, выдан 20.04.2022
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от "01" августа 2014 года, выдан 19.05.2022
	Дополнительное соглашение к договору Аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01 августа 2014 года, выдан 15.05.2023, дата государственной регистрации: 13.06.2023, номер государственной регистрации: 69:10:0251201:513-69/068/2023-22
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
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

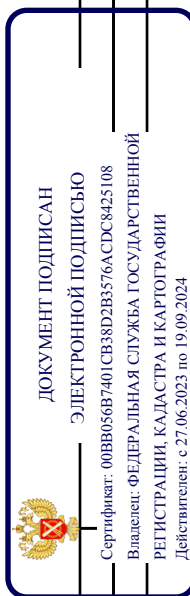


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	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:
	данные отсутствуют
	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

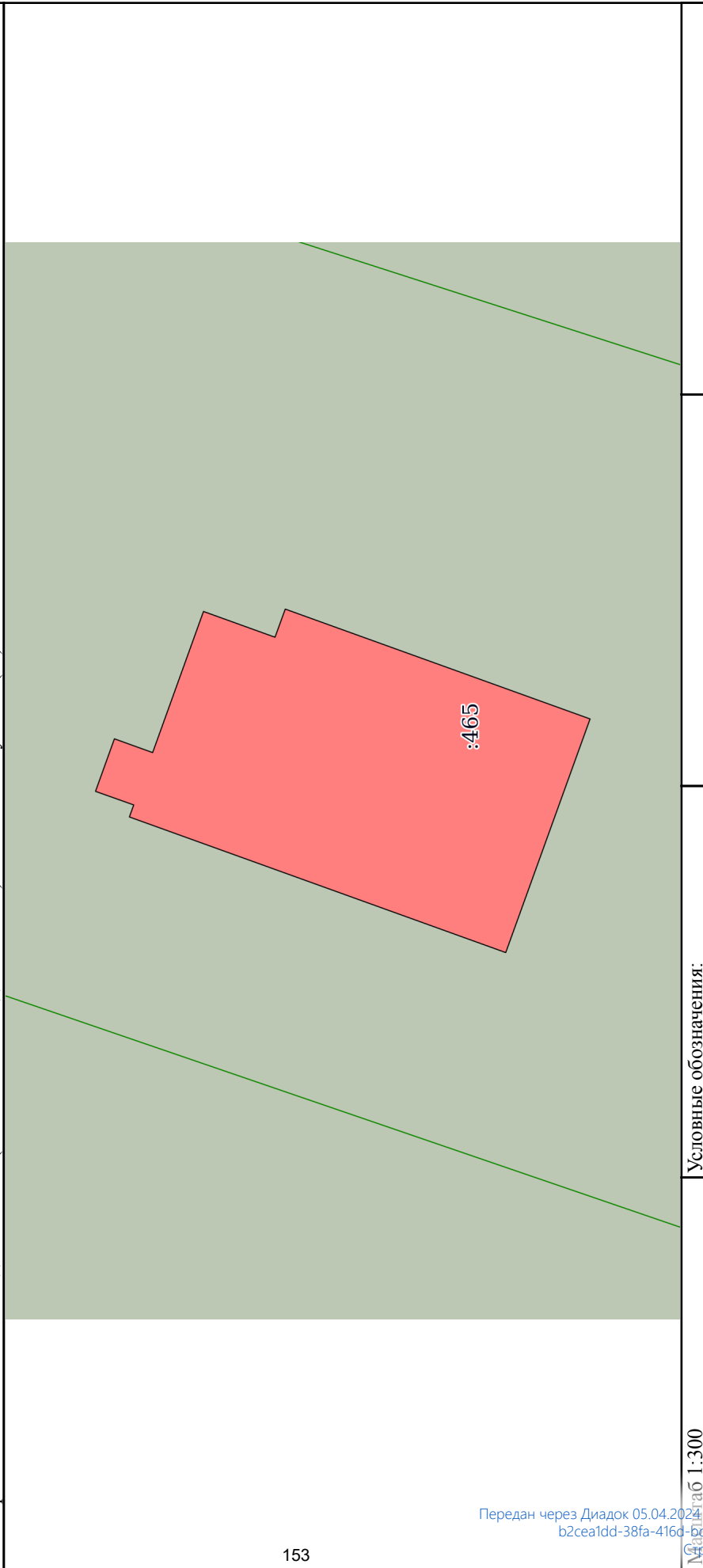




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости


Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014			
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м				
	X	Y			H1	H2			
1	2	3	4	5	6	7			
1	283299.57	2277288.98	-	0.1	данные	данные			
2	283299.35	2277289.59	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
3	283301.29	2277290.28	-	0.1	данные	данные			
4	283300.33	2277292.95	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
5	283298.39	2277292.25	-	0.1	данные	данные			
6	283295.81	2277299.42	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
7	283292.18	2277298.11	-	0.1	данные	данные			
8	283291.66	2277299.54	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
9	283289.86	2277298.89	-	0.1	данные	данные			
10	283276.19	2277293.96	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
11	283280.47	2277282.09	-	0.1	данные	данные			
1	283299.57	2277288.98	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			



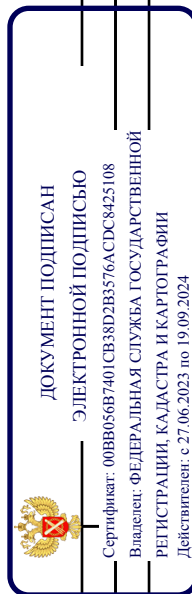
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Всего листов выписки: 10	Всего разделов: 4
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

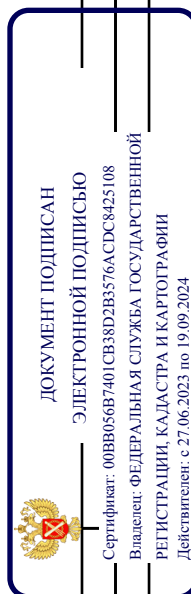


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Лист № 3 раздела 5.1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10	
21.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81180014	
Кадастровый номер: 69:10:0251201:513	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 69.2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



## 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, Бурашевское 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.



1.5. 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 стеле 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



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 м<sup>3</sup> 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 стеле Арендодателя. Изготовление, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет самостоятельно за счет собственных средств.

3.1.10. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, 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 одни сутки) уведомления Арендатора. В случае наступления чрезвычайных обстоятельств (в том числе в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения), требующих немедленной реализации доступа, Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение без уведомления Арендатора.

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

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

### **3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в 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.



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

## **8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА**

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

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



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,



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** – Кадастровой 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:

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**ООО «Шоколадный Дождь»**

Юридический адрес: 107023, г. Москва

Медовый переулоч, д. 5, стр. 1

ИНН: 7719756991

КПП: 771901001

ОГРН: 1107746624413

АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)

Р/счет 40702810622000025706

К/счет 30101810500000000976

БИК 044525976

Эл. почта: \_\_\_\_\_

Генеральный директор

М.П.

 /Мухин А.Б./



### АРЕНДАТОР:

**ООО «БУРГЕР РУС»**

Адрес места нахождения: 119002 г. Москва  
Арбат, д. 29.

Почтовый адрес: 107023 г. Москва

Медовый переулоч, 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](mailto:rental@burgerking.ru)

Генеральный директор

М.П.

 /Медовый Д./

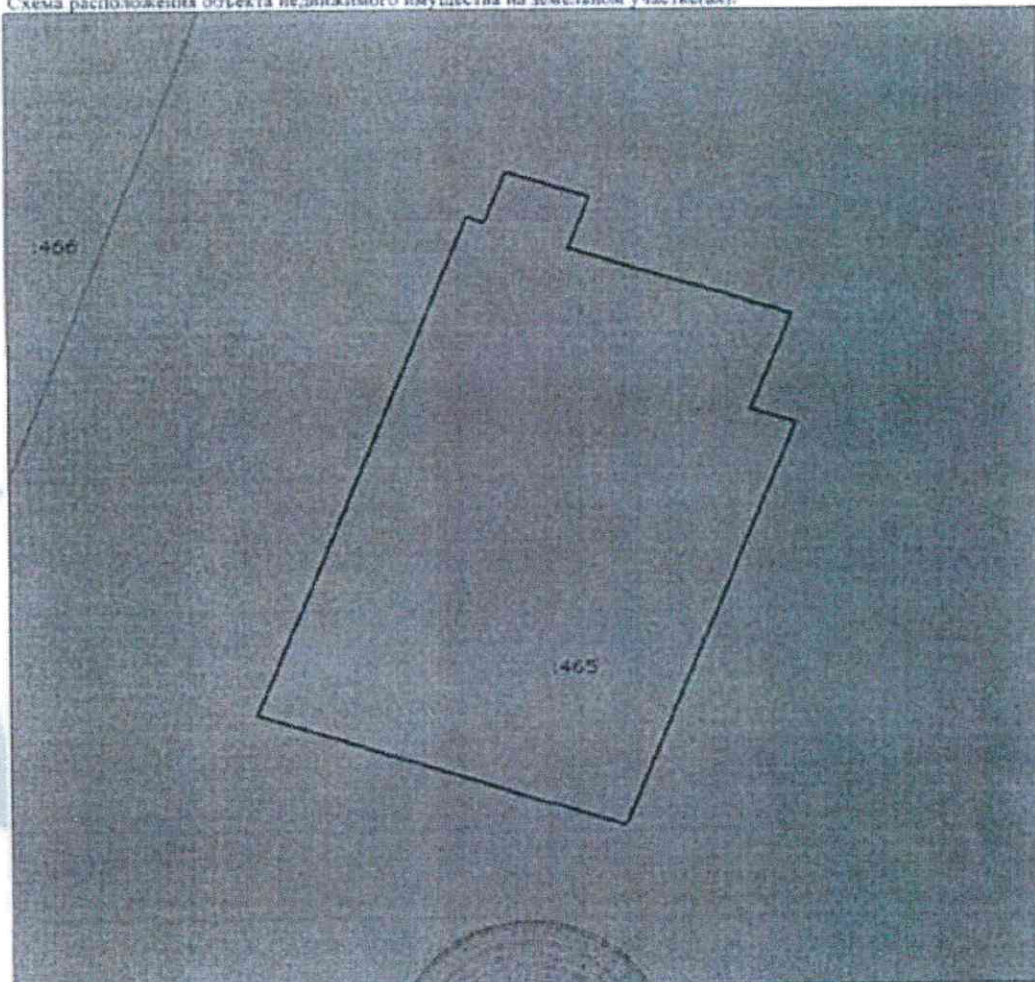


### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"28" ноября 2013 г. № 02-69/13-1-332463			
Кадастровый номер:		69-10-0251201-513	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

Заместитель начальника отдела <small>Одобрено заместителем начальника отдела</small>		М. Б. Стрелецкая <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
Генеральный директор



/Мухин А.Б./

М.П.

**АРЕНДАТОР:**  
Генеральный директор



/Медовый Д./

М.П.

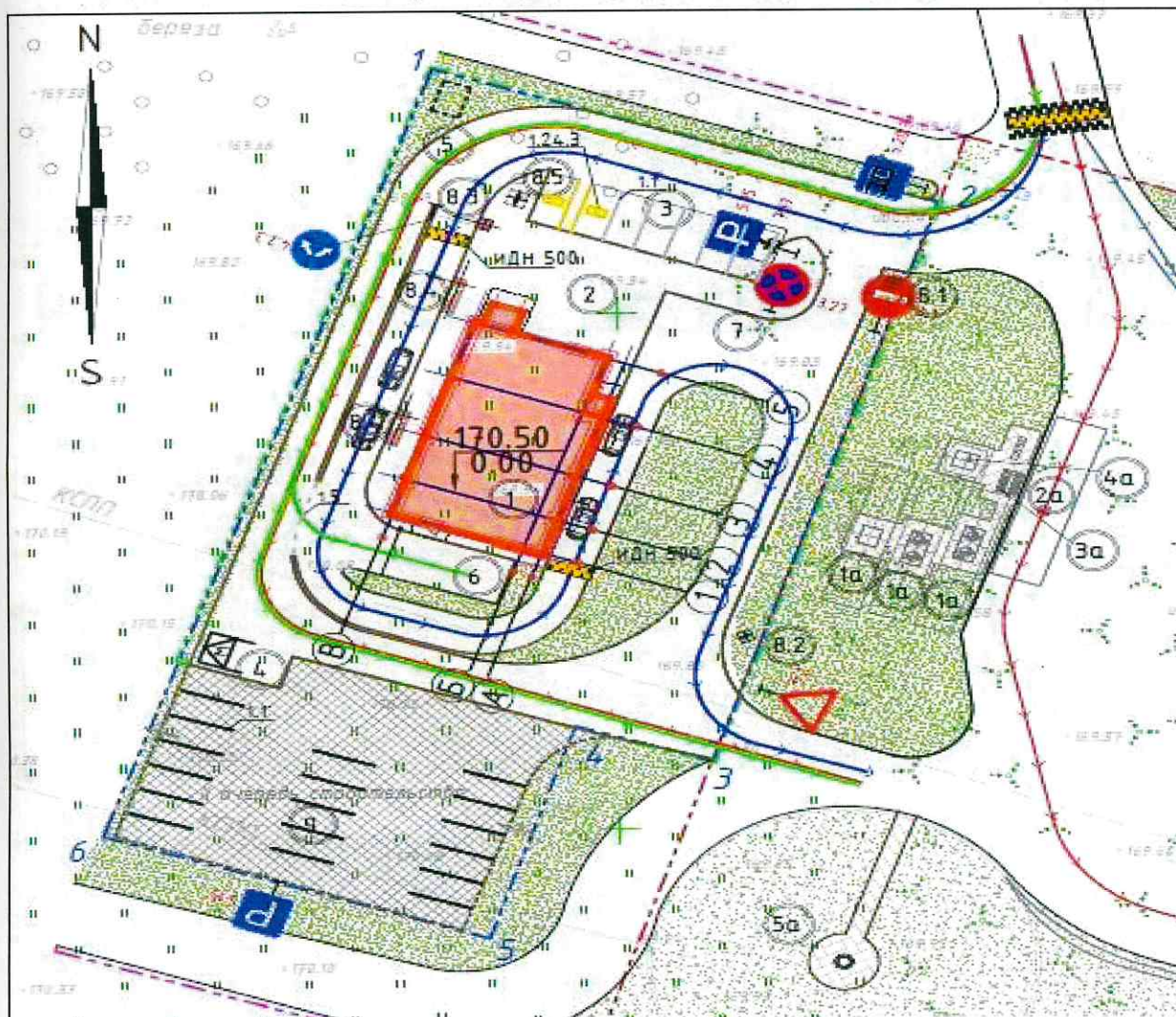
10

166



**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ  
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**

**ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500**



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Генеральный директор

М.П.



/Мухин А.Б./

**АРЕНДАТОР:**

Генеральный директор

М.П.



/Медовый Д./

11



МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ  
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

М.П.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

М.П.



12

168





**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, коммутирующие и распределяющие устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (включая оборудование, водомерный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
		Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
2	Общестроительные и отделочные работы (включая используемые материалы)	Стены (перегородки) по периметру и внутри помещения; отделка потолков, стен, полов	В пределах Помещения
		Входные группы, витражи (витрины)	В пределах Помещения
3	Внутренние слаботочные системы	Пожарно-охранная сигнализация, системы автоматизации, система оповещения людей о пожаре	В полном объеме в пределах Помещения
		Система видеонаблюдения	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)
		Система аудиооформления	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Генеральный директор

м.п.



/Мухин А.Б./

**АРЕНДАТОР:**

Генеральный директор

м.п.



/Медовый Д./

13

169



**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./



Всего прошито, скреплено подписями и печатями  
14 (Четырнадцать) листов

Арендодатель  
ООО «Шоколадный дождь»  
Генеральный директор

Мухин А.Б.

Арендатор  
ООО «БУРГЕР РУС»  
Генеральный директор

Медовый Д.



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

г. Москва

«22» ноября 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ГУЯ»**, 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 Генерального директора управляющей организации 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 дополнить п. 4.2.2. Договора абзацем следующего содержания:  
«Размер постоянной составляющей Арендной платы с «01» января 2019 года составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 361 805 (Триста шестьдесят одна тысяча восемьсот пять) рублей 09 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. Стороны пришли к соглашению, что доплата, при наличии, постоянной составляющей Арендной платы за период с 01 января 2019 года по 30 ноября 2019 года (включительно), осуществляется Арендатором Арендодателю в срок по 15 декабря 2019 года (включительно).
3. Остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
4. При изменении Договора обязательства Сторон сохраняются в измененном виде.
5. 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 2019 года.
6. Дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
7. 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.
8. 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.
9. Арендодатель обязан предоставить в 10-ти дневный срок по запросу Арендатора необходимые для регистрации Дополнительного соглашения документы.
10. Адреса и реквизиты Сторон:

**Арендодатель: ООО «Шоколадный Дождь»**  
107023, г. Москва, Медовый переулок  
дом 5, стр. 1  
ИНН: 7719756991  
ОГРН: 1107746624413  
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)  
Р/счет 40702810622000025706  
К/счет 30101810500000000976  
БИК 044525976

**Арендатор: ООО «ГУЯ»**  
123242, г. Москва, ул. Красная Пресня дом 4  
ИНН: 7703641882  
ОГРН: 1077758912000  
Р/с 40702810922000024180  
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)  
Кор/счет 30101810500000000976  
БИК 044525976

Генеральный директор управляющей  
организации  
ООО «БРИКСТОН»

  
/ Митюшин И.М./



Генеральный директор

  
/ Валовский В.А./



регистратор О.Ф. Сметанин

подпись

.2019г.

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Произведена государственная регистрация  
 Дом, совладелец

Дата регистрации 10.12.2019

Номер регистрации 50:10:025/2019/13-69/075/2019-6

Государственный регистратор прав СМЕТАНИНА О.Ф.  
 (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



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

г. Москва

«31» июля 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 «Тюя»

Валовский В.А.



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

Номер регистрационного округа 69

Произведена государственная регистрация  
Имущество

Дата регистрации 25.03.2024

Номер регистрации 50:503-69/025/2024-7

Регистратор Е.С. Велесова



**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 четырнадцать тысяч 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



От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Туя» Валовский В.А.



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

№ регистрации округа 69  
№ государственной регистрации 69:10/025/201:573-69/068/201-9  
Дата регистрации 03.06.2021  
Инициалы Винокурова А.С.  
Винокурова А.С. (Ф. И. О.)



**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-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 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



От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Тюя»

Валовский В.А.



Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Московской области  
Произведена государственная регистрация  
*доп. соглашения*

Дата регистрации 26 АРГ 2021  
Номер регистрации 59:08/025/201/513-03/015/2021-15  
Государственный регистратор прав Ижмакина Е.В.  
(подпись, М.П.)



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

г. Москва

«30» ноября 2021 года

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

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

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

1. Стороны договорились в связи с переходом права собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 47:15:0101001:1002-47/097/2021-7 от 29.07.2021 на основании Договора купли-продажи от 20.07.2021 г. заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ВЕРТИКАЛЬ» (Продавец, Прежний Арендодатель) и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (Покупатель), преамбулу Договора аренды, изложить в редакции преамбулы настоящего Соглашения.
2. Пункт 1.2. Договора аренды изложить и применять его в следующей редакции с 22.10.2021г.:  
«1.2. Помещение принадлежит Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22 октября 2021 года сделана запись регистрации № 69:10:0251201:513-69/072/2021-17. ».
3. Пункт 1.3. изложить и применять его в следующей редакции с 22.10.2021г.:  
«1.3. Существующие ограничения (обременения) права: помещение входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) № 4265 от 21.01.2021 года. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Помещение не арестовано, не заложено и не имеет иных обременений в пользу третьих лиц.».
4. Обязанности Арендатора по оплате аванса, а также суммы арендной платы, перечисленных прежнему Арендодателю в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом исполненными перед Арендодателем. При этом Арендатор подтверждает, что обеспечительные платежи по Договору аренды прежнему Арендодателю не оплачивались и не подлежат передаче и/или оплате Арендодателю. При этом Арендодатель и Прежний Арендодатель самостоятельно производят расчёты между собой.
5. Дополнить раздел 5. «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ» Договора аренды пунктом 5.7. и применять его в следующей редакции с 22.10.2021г.:  
«5.7. Уплата любых неустоек, штрафов, пени, в том числе предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, вызванных нарушением Арендодателем условий настоящего Договора, осуществляется исключительно за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал»».
6. Все платежи, начиная с 01 ноября 2021 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:



ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»  
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 785250001  
р/с № 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

7. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за ноябрь 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 30 ноября 2021 года (включительно). Стороны пришли к соглашению, что согласно п. 4.2.2. Арендатор предоставляет скан-копии отчетов о товарообороте на электронную почту - info@alfacapital.ru.

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

9. 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.

10. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его 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 «22» октября 2021г.

Арендодатель:



Антипов Н.Н. /

М.П.

Арендатор:



/Валовский В.А./

М.П.



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

г. Москва

«20» апреля 2022 года

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

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

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

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 апреля 2022 года по 31 марта 2023 года, 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. С 01 апреля 2022 года по 31 марта 2023 года отменить действие п. 4.2.5 Договора. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.
3. Арендатор обязан погасить все имеющиеся у него задолженности по Договору по состоянию на 18 апреля 2022 года не позднее 28 апреля 2022 года.  
В случае, если задолженности не будут погашены Арендатором в указанный срок, действие пунктов 1 и 2 настоящего Соглашения утрачивают силу и не подлежат применению Сторонами.  
При этом, в случае реализации условия из второго абзаца пункта 3 настоящего Соглашения, индексация по п. 4.2.5. Договора осуществляется автоматически без направления Арендатору соответствующего уведомления.
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
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.
6. 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» апреля 2022 г.

Арендодатель:



/ Антипов Н.Н. /

М.П.

Арендатор:



/Валовский В.А./

М.П.



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

г. Москва

«19» мая 2022 года

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

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

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

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 составляет 6% от товарооборота 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 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 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.



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

г. Москва

«15» 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:

  
/Антипов Н.Н./  
М.П.  


Арендатор:

  
/Валовский В.А./  
М.П.  






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

г. Москва

**Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»** (ОГРН: 1087746274009, ИНН: 7719723690), именуемое далее по тексту – «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, собственности и эксплуатации Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гилбоям М.И. 27.05.2016г., зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости № 75/11/16, с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ»** (ОГРН: 107758912000, ИНН: 7703641882), именуемое далее по тексту – «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,  
с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь»** (ОГРН: 1107746624413, ИНН: 7719758991), именуемое 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. 30.10.2015г., зарегистрированной в реестре за № 1-3624,  
с другой стороны,  
при участии Общества с ограниченной ответственностью «Юникредит Лизинг» (ОГРН 102771027729) 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 2,128 кв.м., расположенного по адресу: **Тверская область, Калининский район, Буршевское сельское поселение, д. Андреевское, кадастровый номер: 69:10:02512017:513** (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 существуют. У Арендатора по Договору субаренды.  
1.3. Новый Арендатор не имеет права выкупа Помещения. Лизингодатель дает свое согласие на перемену лиц в обязательстве на условиях Соглашения.

**2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ**

2.1. В дату подписания настоящего Соглашения, но в любом случае не позднее «01» марта 2017 года Арендатор обязуется передать Новому Арендатору все лежащиеся 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 Новое Арендатором, что Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 9228Л от 23.06.2014г., заключенного с ООО «Юникредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области Федеральной номером 69-68-10/028/2014-311.  
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 69-68-10/028/2014-305.  
2.3. За передаваемые 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 услуг прав и обязанностей по Договору;  
- 7 800 000 (Семь миллионов восемьсот тысяч) рублей, включая НДС – 18% - стоимость неотделенных 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: 107758912000  
Адрес: Пресня, дом 4  
Почтовый индекс: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня, дом 4  
Р/с № 40702810620000024160, в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)  
Корсчет № 30101810500000000976, БИК 044525976

**3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

3.1. Условия настоящего Соглашения применяются сторонами с «01» января 2017 года.  
3.2. Настоящее Соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Арендодателю, один экземпляр Новому Арендатору, один экземпляр Лизингодателю и один экземпляр Арендатору, один экземпляр Новому Арендатору, один экземпляр Лизингодателю и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ней.  
3.3. Настоящее Соглашение и все приложения к нему, а также иная информация, полученная в результате исполнения Соглашения, рассматриваются как документы (сведения) подпадающие под действие 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 требованиями организационных процедур 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-провайдерам и иным лицам, действующим от имени Сторон. 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 подтверждают, что 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 любых действий (операций) или совокупности действий (операций), на совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональных данными работников, поставщиков, клиентов, партнеров, бенефициарных владельцев Сторон, а также согласно п. 3 ст. 6 закона «О данных» - получать Лизингодателю для целей реализации его прав и обязанностей по Соглашению обработку персональных данных третьих лиц, полученных Сторонами, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление (в т.ч. в АО Юникредит Банк), нахождение в странах Евросоюза), обобщение, систематизацию, обновление, удаление, уничтожение персональных данных, при этом Лизингодатель обязан соблюдать конфиденциальность вышеуказанных персональных данных, обеспечивать их безопасность при обработке, обеспечить 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»	ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ: ООО «Юникредит Лизинг»	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС»	НОВЫЙ АРЕНДАТОР: ООО «ТУЯ»
Адрес регистрации: 107023 г. Москва, Медовый переулок дом 5, стр. 1 ИНН: 7719758991 ОГРН: 1107746624413 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Р/с-нет 407028106220000025706 К/с-нет 30101810500000000976	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: Александр.Savokin@unicredit.ru ИНН 771001001 КПП 771001001 ОГРН 102771027729 Р/с № 40702810600001033714 в АО «Юникредит Банк», г. Москва БИК 044525187	Адрес регистрации: 119002 г. Москва, ул. Арбат, дом 29 ИНН: 7719723690 ОГРН: 1087746274009 Р/с 4070281000000001274 в ПАО Банк ВТБ г. Москва К/с 30101810700000000187 БИК 044525187	Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня, дом 4 ИНН: 7703641882 ОГРН: 107758912000 Р/с 40703810922000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) К/с-нет 30101810500000000976 БИК 044525976



## Техническое описание

на здании  
(вид объекта)  
Ресторан быстрого обслуживания "BURGER KING"  
(вид не жилого помещения)  
расположенная по адресу:  
Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/пос., д. Андрейково  
(местонахождение объекта)

Кадастровый номер: 69:10:0251201:513

Составлено по состоянию на 12 августа 2019 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 перепланирование	Примечание
			Помещения	Основная	Вспомогательная (подсобная)	из лес	Лоджий, балконов, террас			
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1	Табур	4,4			4,4				
2	2	Обеденный зал	54,7		54,7					
3	3	Коридор	7,1			7,1				
4	4	Служеб мужской	4,1			4,1				
5	5	Служеб женский	4,9			4,9				
6	6	Служеб женский	5,4			5,4				
7	7	Молокоз	1,9		1,9					
8	8	Табур	1,9			1,9				
9	9	Зона раздачи	20		20,0					
10	10	Комната экспресс выдачи	4,5		4,5					
11	11	Доставочный пех	38,1		38,1					
12	12	Кассовая комната	1,9		1,9					
13	13	Кухня	9,1		9,1					
14	14	Холодильная камера	5,1		5,1					
15	15	Морозильная камера	9,2		9,2					
16	16	Склад сухих продуктов	6,2		6,2					
17	17	Технологический коридор	11			11,0				
18	18	Зерноочист	8		8,0					
19	19	Гардероб для персонала	2,8		2,8					
20	20	Душевая	1,9		1,9					
21	21	Служеб персонала	1,3		1,3					
22	22	Зона приема пищи персонала	3		3,0					
23	23	Офис	3,5		3,5					
24	24	Электрическая	2,8		2,8					
		<b>Итого:</b>	<b>212,8</b>		<b>168,0</b>				<b>44,8</b>	

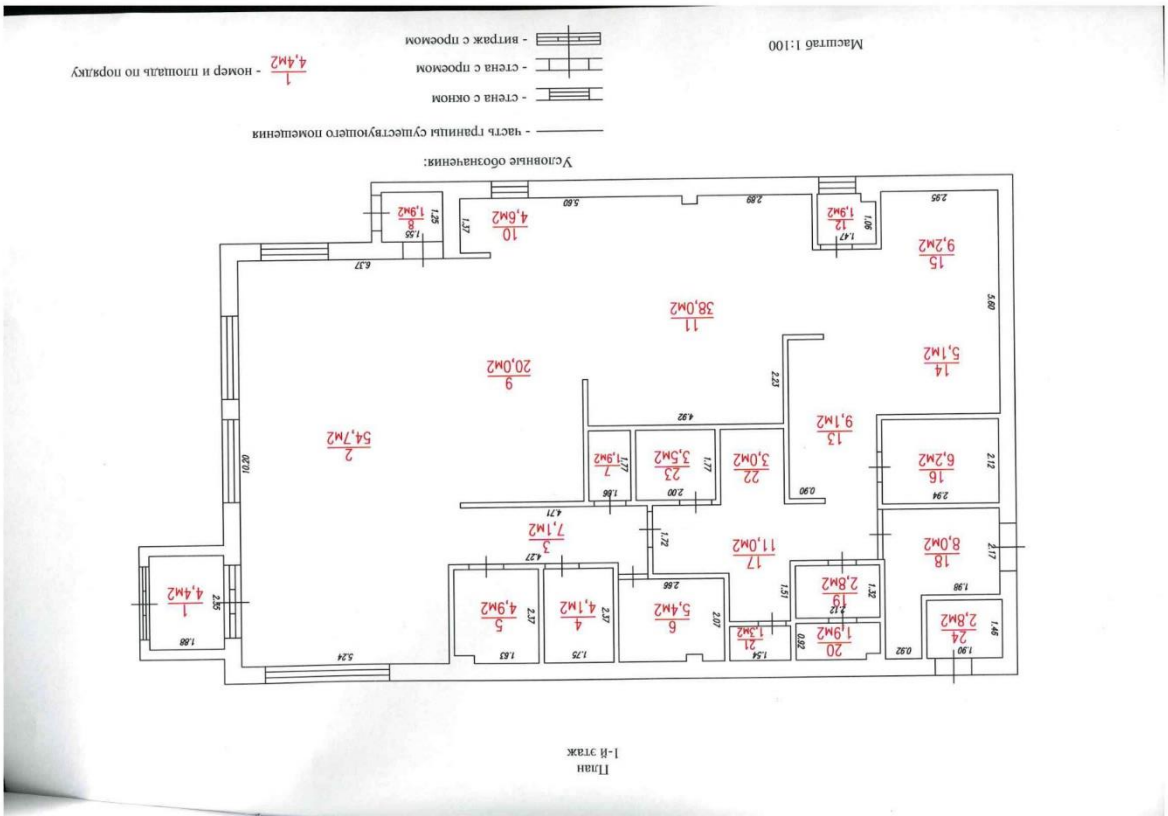
Исполнитель:  
Кадастровый инженер

Луковенко А.Н.

Луковенко А.Н.



Принято и промульеровано  
 (подпись)  
 Кадастровый инженер  
 665-15-665) Луквиенко А. Н.



Почтовый адрес: 123242, г. Москва, ул. Красная Пресня, д.4

**Уведомление об индексации**

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

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.06.2024 г., составит 469 737 (четыреста шестьдесят девять тысяч семьсот тридцать семь) рублей 56 копеек в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,  
Директор Центра альтернативных инвестиций



Н.Н. Антипов



**Уведомление об индексации**

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенным между ООО «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 (четыреста шестьдесят девять тысяч семьсот тридцать семь) рублей 56 копеек в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

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





Касса № 123001.03  
Прод204782  
Номер квитанции  
Прим: РПО внутреннее  
Посылка 1 класса С объявленной ценностью  
Отметки:  
С заказным уведомлением  
РПО № 12300180211254  
Способ пересылки: Системой ускоренной  
почты  
Вес: 0.030 кг  
Тариф за пересылку: шт.

1 X 174.00  
≡174.00\_НАС 20%  
Сумма объявлен.-чен. 1.00 руб.  
Тариф за о/ц: шт.

1 X 0.04  
≡0.04\_НАС 20%  
12300180211254  
Кому: 000 ТУЯ  
Адрес получателя: 107023, Регион МОСКВА,  
МОСКВА  
Заказное уведомление, шт.

1 X 94.50  
≡94.50\_НАС 20%  
e-mail Почты России: client@russia.post.ru

сайт Почты России: www.pochta.ru  
ИТОГ  
ЭЛЕКТРОННЫМ  
ПОЛУЧЕНО:  
БЕЗНАЛИЧНЫМ  
СУММА НАС 20%  
АО "Почта России"  
123001, г. Москва, Спиридоновка ул., д. 27  
/24

МЕСТО РАСЧЕТОВ Отделение почтовой связи 12  
3001  
01.03.23 16:49 СЗНККТ:193599 ФД: 12586  
Кассир: Оператор связи 1 класса Хлежан  
Вазген Давтисович  
КАССОВЫЙ ЧЕК ПРИХОД

Сайт ФНС: www.nalog.gov.ru  
РН ККТ: 0006574857019098  
ФН: 9960440503000719  
ИНН: 7724490000 ФП: 0562817986



**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**





## 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 "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" Хазанова Вера Витальевна, Финансовый директор	Не требуется для подписания	02A80DC5000EB0E48446FF45A6 8699DB89 с 26.05.2023 14:47 по 26.05.2024 14:47 GMT+03:00	05.04.2024 15:24 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	03D9628D0012B06B9F4FD2B368 813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	05.04.2024 17:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа