

10 июня 2024 г.

Отчет об оценке №20240610-4

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев,
по состоянию на 10 июня 2024 г.



Конфиденциально

10 июня 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №2 от 27.05.2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 10 июня 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 10 июня 2024 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС/ НДС не обл.
нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	59 992 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	408 000,00
Итого	60 400 000,00

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»	пом.	Помещение
исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	пр-т	Проспект
кв.	Квартал	д.	Дом
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	чел.	чел.
куб. м	Кубический метр	СМИ	Средства массовой информации
м	Метр	ТЦ	Торговый центр
мм	Миллиметр	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
млн	Миллион	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	г. о.	Городской округ
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	р. пос.	Рабочий поселок
МЭР	Министерство экономического развития	мкрн	Микрорайон
КУ	Коммунальные услуги		
г. пос.	Городское поселение		
дер.	Деревня		



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	



Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки

- ▶ Право собственности

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются

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

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



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

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 10 июня 2024 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 10 июня 2024 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки



Иные существенные допущения

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

Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

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

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 07.06.2024 г., дата оценки 10.06.2024 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, предоставлены Заказчиком в электронном виде

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №2 от 27.05.2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» («Заказчик») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240610-4 от 10 июня 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, з/у № 78
Дата оценки	▶ 10 июня 2024 г.
Дата осмотра	▶ 07 июня 2024 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 60 400 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 60 400 000 (Шестьдесят миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none">– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: 59 992 000 (Пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: 408 000 (Четыреста восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено

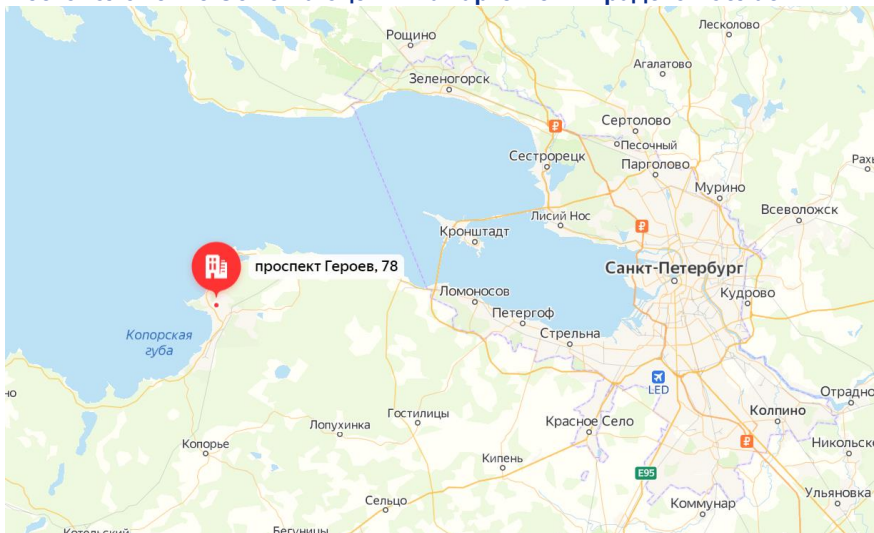


	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



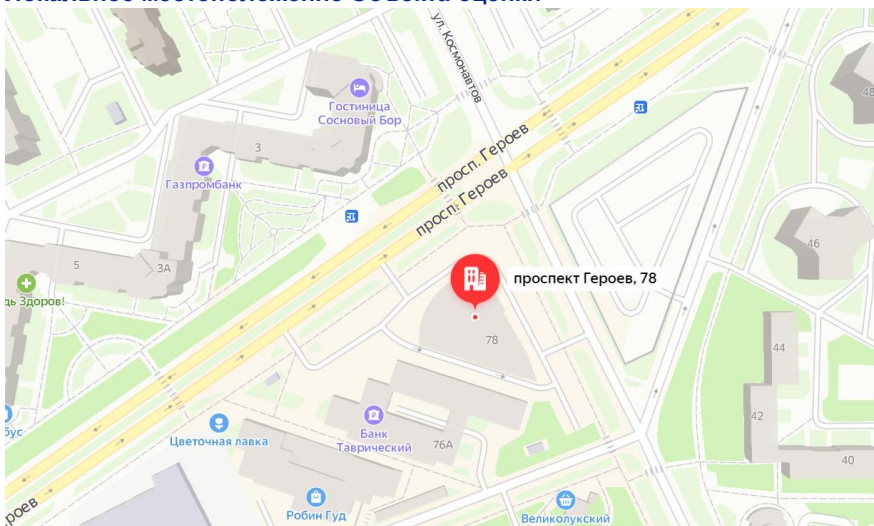
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения

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

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



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

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	встроенное помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	286,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	собственность
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на помещение от 29.07.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	47:15:0101001:1002
Кадастровая стоимость, руб.	13 961 862,80
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 6
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 16 из 100



Financial
Consulting
Group

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



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 29.07.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-108014/23 от 03.08.2023 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 04 апреля 2019 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 26 февраля 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 ноября 2020 г. к договору аренды нежилого помещения от 28.02.2018 г. № б/н
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к договору аренды нежилого помещения №б/н от 28.02.2018 г.

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Дополнительное соглашение от 07.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 20.04.2022 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01.03.2023 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 08.09.2023 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое помещение №102 по состоянию на 21.08.2019 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	14,9%	10,4%	8,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	10,3%	7,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

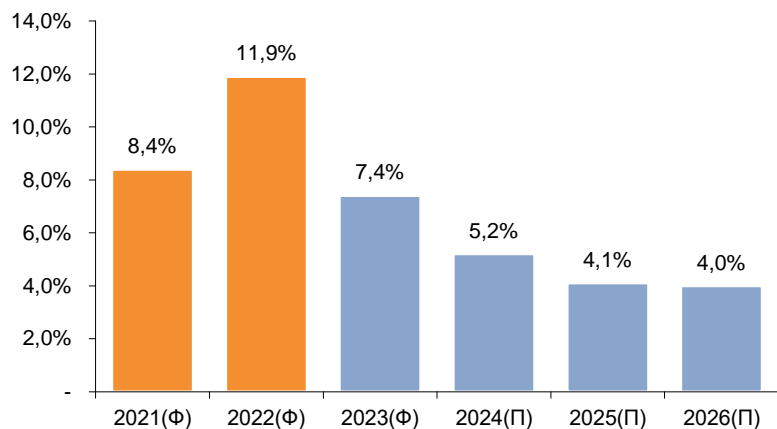
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного фактора. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г)
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA
- Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.
- Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее

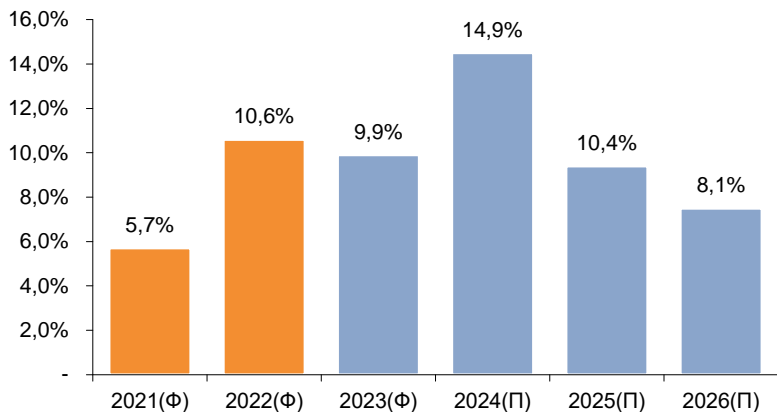


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

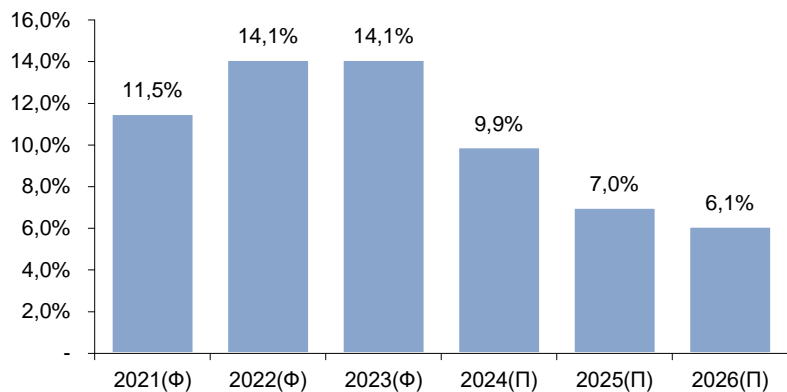
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 г. и останется на этом уровне далее за период с 23 по 31 марта 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 14,9%. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 14,9% годовых, на 2025 год до 10,4% годовых, на 2026 год до 8,1% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

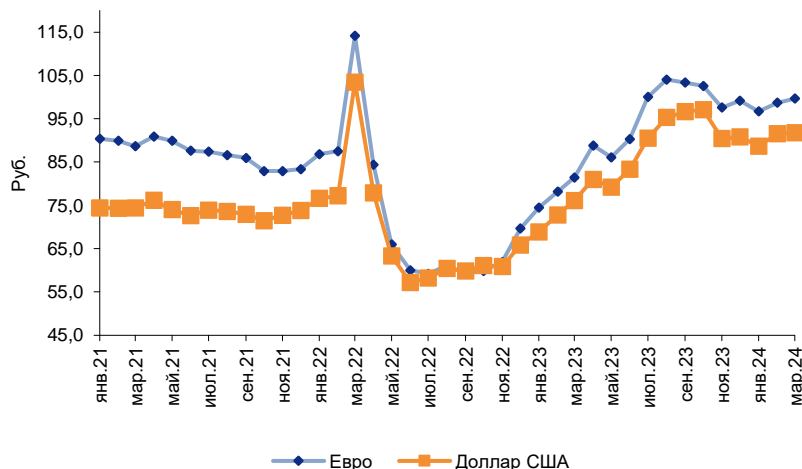
- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 году — 1,3% ВВП. По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ Профицит счета текущих операций в апреле 2024 года составил 6,6 млрд долларов США против 16,0 млрд долларов США в марте 2024 года. Его уменьшение обусловлено сокращением профицита торгового баланса в силу снижения экспорта после его высокого уровня в марте
- ▶ В январе — апреле 2024 года профицит счета текущих операций увеличился до 31,7 млрд долларов США с 15,6 млрд долл. США в соответствующем периоде 2023 года. Наиболее значимыми факторами увеличения профицита являются опережающее снижение импорта и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 5,1 млрд долл. США после роста на 17,7 млрд долларов США месяцем ранее преимущественно в части прочих инвестиций. Это близко к значениям января – февраля 2024 года
- ▶ Внешние обязательства увеличились на 1,3 млрд долл. США (сократились на 1,6 млрд долл. США в марте 2024 г.). Это первое увеличение в этом году, и оно связано с ростом обязательств по прочим инвестициям и реинвестированными доходами нерезидентов от ранее сделанных иностранных инвестиций
- ▶ Резервные активы увеличились на 2,0 млрд долл. США (сократились на 4,0 млрд долл. США в марте 2024 г.). В основном это отражает снижение объемов операций по сделкам «валютный своп» после их временного увеличения в марте с целью сглаживания волатильности ставок внутреннего денежного рынка по иностранной валюте

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



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ В марте 2024 г. снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 г.). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 1 кв. 2024 г. составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню 2 летней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- ▶ Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 1 кв. 2024 г. внесли оплата труда наемных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,2% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в марте 2024 г. равнялся 91,76 руб. (против 91,5 руб. в декабре 2023 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте 2024 г. укрепился на 0,9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 99,6 руб. (против 98,7 руб. в феврале 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. — 92,9 рублей за долл., на 2025 г. — 95,9 рублей за долл., на 2026 г. — 98,0 рублей за долл. (пересмотр на 1,9–3,2% с мартовского опроса)

В большинстве отраслей российской экономики за 1 кв. 2024 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса

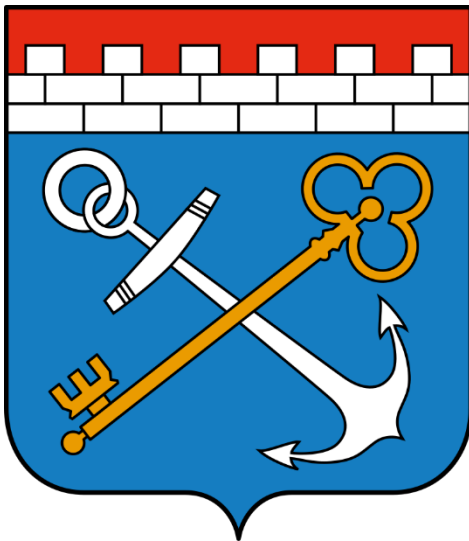
Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 22 из 100

Financial
Consulting
Group



Герб Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения г.о. Сосновый Бор в Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основная информация

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

Экономика

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



Транспорт

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

Краткая характеристика г. Сосновый Бор

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 25 из 100

Financial

Consulting

Group



Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России и Ленинградской области

Предложение

- ▶ Согласно данным компании Nikoliers, по итогам 2023 г. объем нового регионального предложения составил 158,9 тыс. кв. м, что на 14,9% больше, чем годом ранее. Крупнейшим стало открытие ТРЦ «Мармелад» в г. Череповец. Также год отметился открытиями ТРК «Точка Сити» в жилом районе Волгарь в Самаре и торговой галереи в составе МФК ARSIB Tower, который расположен в южной части Тюмени. Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной»
- ▶ Ожидается, что в 2024 г. объем ввода увеличится на 62,6% и составит порядка 258,4 тыс. кв. м арендопригодной площади; по аналогии с 2023 г. в следующем году региональные и суперрегиональные объекты к открытию не заявлены. Среди наиболее крупных проектов можно выделить ТРЦ «ДАФ» (GLA 32 тыс. кв. м) в Курске, ТЦ «Парк» (GLA 29,6 тыс. кв. м) в Нижнем Тагиле и ТРЦ Brosko Mall, 2-я очередь (GLA 16,5 тыс. кв. м), в Хабаровске
- ▶ По итогам 2024 г. общий объем качественного торгового предложения в России составит 30,2 млн кв. м, при этом порядка 62% придется на региональные города России, 27,5% — на Московский регион, 10,5% — на Санкт-Петербургскую агломерацию
- ▶ Объем ввода торговых площадей существенно сократился за последние несколько лет. В городах-миллионниках за текущий год открылось три торговых центра суммарной площадью 33 тыс. кв. м. На два торговых комплекса (38 тыс. кв. м) увеличилось качественное предложение городов с населением 0,5–1 млн человек. В 2023 г. основной объем новых торговых центров пришелся на города с населением 300–500 тыс. человек. Меньше всего выросло качественное предложение в городах с населением до 300 тыс. человек — всего на 20 тыс. кв. м.
- ▶ По нашим оценкам, при условии осуществления всех девелоперских планов в 2024 г. наибольший объем ввода будет сформирован в городах-миллионниках — 109 тыс. кв. м, чуть меньше 81 тыс. кв. м введется в городах с населением 300–500 тыс. чел., и почти в равных объемах увеличится объем торговых площадей в городах с населением 0,5–1 млн человек и с населением до 300 тыс. человек — на 33 и 36 тыс. кв. м соответственно
- ▶ За исследуемый период бесспорными лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями остается Екатеринбург (877 кв. м/1 000 чел.), далее расположилась Самара (738 кв. м/1 000 чел.), замыкает тройку Краснодар (729 кв. м/1 000 чел.). В 2023 г. Самара, которая годом ранее занимала третью позицию, обогнала Краснодар за счет открытия нового объекта. Наименее обеспеченными городами-миллионниками остаются Пермь (304 кв. м/1 000 чел.)

Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

Основные индикаторы рынка				
Показатель	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,9	29,2	29,5	30,2
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	814	250	252,3	661,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,9	18	18,2	18,5
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м*	538,5	138,3	158,9	258,4
Количество открытых ТЦ, штук*	17	10	11	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	198	201	201	206

Источник: Nikoilers

Розничная торговля

Согласно данным Росстата, за 10 мес. 2023 г. оборот розничной торговли в РФ составил 38 271 млрд. руб. При этом доля продовольственных товаров составила 47,9% (18 338 млрд. руб.), а доля непродовольственных товаров — 52,1%. С августа по октябрь заметно смещение оборота розничной торговли в сторону непродовольственных товаров — 54%. Такое потребительское поведение обусловлено резким повышением ключевой ставки с 8,5% до 13% и, как следствие, всплеском спроса и одновременным ростом цен на непродовольственные товары

Общественное питание

По данным компании Nikoilers, оборот общественного питания в России за 9 мес. 2023 г. составил 2 290 млрд руб., что на 12,5% больше, чем в прошлом году за аналогичный период в сопоставимых ценах. В абсолютном выражении прирост составил 386 млрд. руб. По нашим оценкам, по итогам года оборот общественного питания в России достигнет отметки в 2 725 млрд. руб. Рост спроса на услуги общепита объясняется улучшением сервиса доставки, а также трендом на культуру быстрой еды вне дома

Спрос

Российский рынок за 2023 г. пополнился 27 новыми иностранными брендами, покинуло рынок 8 брендов. Стоит отметить, что за последние 2 года прекратил свою работу на российском рынке 31 иностранный бренд, при этом вышло 37 брендов, преимущественно из дружественных стран: 37% — Турция, по 14,8% — Южная Корея, Белоруссия и Ливан

- Более 20 новых отечественных брендов появилось на рынке в течение 2023 г., среди наиболее ярких открытий — Just Clothes, IDOL, ZRN MAN, GLVR, lamoda Sport, Гуд Лакк, Уют Молл, Rolls No Rules и др. Помимо этого, стали широко распространены мультибрендовые пространства. В 2023 г. появились такие магазины, как NCF, Trendzone, Amazing Red, ASP, Sneaker Box и многие другие
- Отечественные ритейлеры активно развивались, увеличивали количество магазинов, изменяли форматы, проводили ребрендинг, запускали магазины с новым ассортиментом и даже собственными торговыми марками. Так, ритейлер Melon Fashion Group, бренды Gloria Jeans, Lime, Familia существенно увеличивали площади уже функционирующих и новых магазинов, а «М.Видео» и OBI открывают магазины нового формата с меньшим объемом площадей
- По опубликованным операционным результатам за 2018–2022 г. выручка категории «фитнес» выросла на 15,7%, «одежда и обувь» — на 14,1%, «красота и здоровье» — на 13,9%, «общественное питание» — на 10,4%, но абсолютным лидером среди прочих категорий стали «развлечения» — рост составил 23,5% к прошлому году

Тенденции и прогнозы

- Интерес к редевелопменту и реконструкции. Сохраняется тренд на создание проектов посредством редевелопмента, обусловленный прежде всего дефицитом площадок под новое строительство в наиболее удобных, центральных, локациях. В данной нише можно выделить ADG Group, которая создает торговые центры посредством редевелопмента. Ей принадлежит один из крупнейших проектов в России — сеть районных торговых центров «Место встречи». В регионах также анонсировано большое количество объектов, например редевелопмент воронежского гипермаркета «Карусель» в ТРЦ «Небо», а также торговый комплекс на месте кинотеатра «Сатурн» в Омске
- Wellness. В связи с растущим трендом к сохранению физического и ментального здоровья в торговых комплексах все больше площадей выделяются под фитнес-клубы, салоны красоты, специализированные рестораны правильного питания. Сегмент фитнеса является одним из наиболее быстро растущих за последние годы. Количество спортзалов с 2019 по 2022 г. выросло на 70,4%, в то время как общая занимаемая площадь увеличилась на 53,6%. Известны кейсы открытия термальных комплексов как в составе торговых центров, так и в качестве отдельно стоящих зданий. Сегодня среди наиболее активных игроков стоит выделить сети «Городские термы», Termoland и «Баден Баден»
- Мультибрендовые пространства. В текущем году появляться больше мультибрендовых пространств. Для иностранных ритейлеров, чьи бренды престаили существовать в качестве монобрендовых бутиков, формат универмагов позволил сохранить свое присутствие в России. Например, таким образом на рынке появились магазины ASP, NCF, Amazing Red, Trendzone, Pan Club и некоторые другие. Для отечественных ритейлеров, которые демонстрировали активное развитие на протяжении всего года, мультибрендовые пространства — возможность выходить на новые рынки. Небольшие региональные бренды, которые ранее были представлены только онлайн, начали выходить в офлайн в качестве

корнеров в мультибрендовых магазинах
Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 27 из 100

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (9/9)

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Кингисепп, Большая гражданская улица, 2Г	399,5	359 550	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/251539203
Кингисепп, Большой бульвар, 2Б	236,9	426 420	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/274251880
Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 60	1 127,0	732 550	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/285367239
Красное Село, улица Юных пионеров, 38	306,0	306 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276590409
Красное Село, улица Массальского, 3	711,0	782 100	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/284301466
Коммунар, Пионерская улица, 2	323,0	161 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280603708
Ленинский проспект, 84к1	256,0	717 000	33 609	https://www.cian.ru/rent/commercial/228588727
Отрадное, Вокзальная улица, 9	244,5	165 000	8 098	https://www.cian.ru/rent/commercial/288291888
Виллозское с/пос, д. Виллози, 11В	240,0	175 500	8 775	https://www.cian.ru/rent/commercial/282609806
пос. Новый Свет, 30А	219,0	180 000	9 863	https://www.cian.ru/rent/commercial/276905717
Луга, проспект Кирова, 18Б	366,0	219 600	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/271447377
Кировск, Набережная улица, 19	291,7	233 360	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264170808
Луга, Советский переулок, 2	211,0	260 000	14 787	https://www.cian.ru/rent/commercial/288455924
Тосненское городское поселение, Тосно г., 10	260,0	286 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/279564996
Петергоф, Гостилицкая улица, 4	500,0	450 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/288944509
Гатчина, проспект 25 Октября, 52Б	567,0	453 600	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/284064307
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Академическое, просп. Науки, 19К2	208,0	950 000	54 808	https://spb.cian.ru/rent/commercial/248549392/
Синявинское го, Синявино городской поселок, улица Кравченко, 11	726,0	493 680	8 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/288945136
Пушкин, Оранжевая улица, 4,	300,0	850 000	34 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274102577
Низинское с/пос, пос. Троицкая Гора, Троицкая Гора тер., 6с3	720,0	936 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/287394064
Назия пгт, проспект Комсомольский, 8А	339,0	190 000	6 726	https://www.cian.ru/rent/commercial/288429006
Ленинский проспект, 126	782,0	1 955 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285796746
Виллозское го, д. Малое Карлино, шоссе Пушкинское, 41	225,0	225 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287763796
Горбунковское с/пос, д. Разбегаево, 32	205,0	246 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/288093207
Тайцы городской поселок, улица Пушкина, 16	541,0	310 000	6 876	https://www.cian.ru/rent/commercial/274257554
Петергоф, Троицкая Гора тер.	600,0	780 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/283442548
Сиверский пгт, шоссе Крамского, 6	825,0	900 000	13 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/288875843
Петергоф, улица Путешественника Козлова, 9	1 272,0	1 526 000	14 396	https://www.cian.ru/rent/commercial/285994235
Минимальное значение			6 000	
Максимальное значение			54 808	
Среднее значение			15 092	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 28 из 100



Financial
Consulting
Group

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	30
▶ Общая методология оценки	32
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Общий подход к оценке

▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

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

Вид определяемой стоимости

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



Подходы к оценке

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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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

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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

$$PC = CZY + 3B_{окс}/3Z_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3Z_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

- ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

- Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих использованию оцениваемого земельного участка

Передан через Диадок 11.06.2024 13:26 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 36 из 100

Financial
Consulting
Group



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

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

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

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

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

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

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

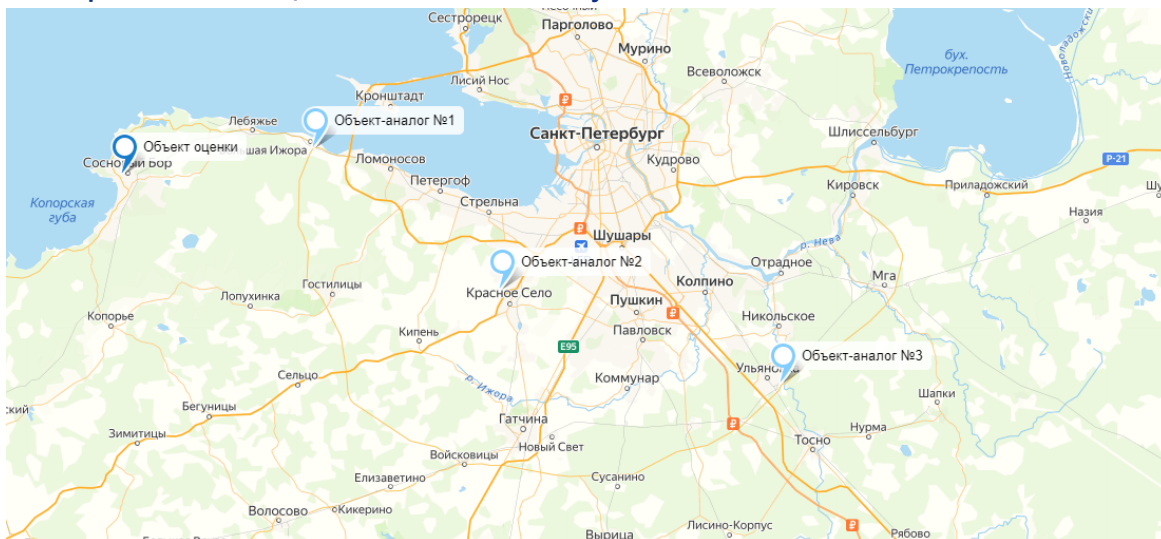
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Ленинградская обл., пос. Ульяновка, пр. Полковника Важенина, 1А

Объект-аналог №2: Ленинградская обл., Аннинское г/п, д. Куттузи, ул. Полковая

Объект-аналог №3: Ленинградская обл., пос. Большая Ижора, ул. Сосновая, 4А

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

408 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская обл., Сосновоборский г/о, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская обл., пос. Большая Ижора, ул. Сосновая, 4А	Ленинградская обл., Аннинское г/п, д. Куттузи, ул. Полковая	Ленинградская обл., пос. Ульяновка, пр. Полковника Важенина, 1А
Площадь земельного участка, кв. м	4 260	4 653	4 928	515
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, для коммерческого использования
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	электричество на участка, прочие коммуникации по границе	по границе
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
Цена, руб., НДС не облагается**		14 000 000	15 000 000	1 150 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		3 009	3 044	2 233
Контакты		7 965 755-19-40 Партнер Инвест 24	7 981 143-10-42 Евгений Иванович	7 911 289-27-06
Источник*		https://www.avito.ru/bolshaya_izhora/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_4069208540	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2628733657	https://www.avito.ru/ulyanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._izhs_3088661323

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		3 009	3 044	2 233
Качество передаваемых прав	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(15,5%)	(15,5%)	(15,5%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 40 из 100

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская обл., Сосновоборский г/о, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская обл., пос. Большая Ижора, ул. Сосновая, 4А	Ленинградская обл., Аннинское г/п, д. Куттузи, ул. Полковая	Ленинградская обл., пос. Ульяновка, пр. Полковника Важенина, 1А
Удаленность от КАДа, км	44	7	10	35
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(48%)	(41%)	(8%)
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	4 260	4 653	4 928	515
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, для коммерческого использования	земли населенных пунктов, для коммерческого использования
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	электричество на участке, прочие коммуникации по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	(10%)	-
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	условно "объекты отсутствуют"	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 322	1 366	1 736
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		48%	51%	8%
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается	1 475			
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	6 282 000			
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок	0,0650			
Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается	408 000			

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», 2024 г., стр. 353, табл. 275). Корректировка на торг для всех объектов-аналогов составила минус 15,5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

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

Корректировка на удаленность от КАДа

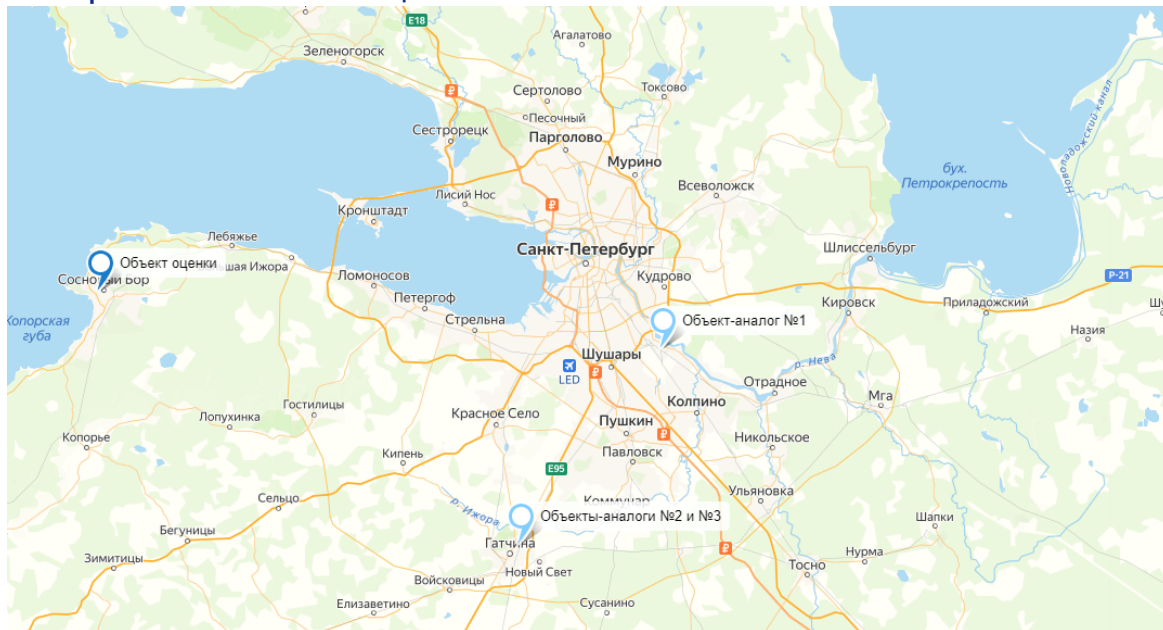
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	44	7	10	35
Коэффициент корректировки		0,52	0,59	0,92
Корректировка, %		(48,0%)	(41,0%)	(8,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», 2024 г., стр. 192, табл. 54). Оцениваемый земельный участок и все объекты аналоги находятся в диапазоне до 50 сот., следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое и предназначены для строительства торговых объектов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал основное наличие коммуникаций по границе. Объекты-аналоги №1 и №3 представлены к продаже также с коммуникациями по границе, а объект-аналог №2 обеспечен электричеством, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», 2024 г., стр. 241, табл. 134). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 10% $(=(0,9-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на наличие ветхих зданий, строений и сооружений:** оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный, а все объекты-аналоги представлены к продаже без ветхих зданий, строений и сооружений, следовательно применение корректировки не требуется



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Санкт-Петербурге, Прибрежная ул., 20

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Гатчина, Пушкинское ш., 15А

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Гатчина, Пушкинское ш., 15А

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры модели дисконтирования

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

Общие предположения по объекту

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

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 43 из 100

Financial

Consulting

Group



Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, 78, ТЦ Крым	Санкт-Петербург, Прибрежная ул., 20, ТЦ Парад	Ленинградская обл., Гатчина, Пушкинское ш., 15А, ТРК Кубус	Ленинградская обл., Гатчина, Пушкинское ш., 15А, ТРК Кубус
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	общий вход	общий вход	общий вход
Общая площадь, кв. м	286,8	188,0	133,00	316,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Тип объекта	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес, без НДС		564 000	226 100	632 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		30 000	20 400	24 000
Контакты		+7 (958) 485-38-01	+7 (967) 566-04-55	+7 (958) 595-25-64
Источник*		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_188_m2_3945095047	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/133m_aktivnoe_v_tk_v_gatchine_4450321596	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torg_s_v_trts_g_gatchina_ot_5m2_328_m2_ot_1800_r_2982121828#extended

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 44 из 100



Financial
Consulting
Group

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		30 000	20 400	24 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год без НДС		30 000	20 400	24 000
Дата предложения	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Местоположение	Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, 78, ТЦ Крым	Санкт-Петербург, Прибрежная ул., 20, ТЦ Парад	Ленинградская обл., Гатчина, Пушкинское ш., 15А, ТРК Кубус	Ленинградская обл., Гатчина, Пушкинское ш., 15А, ТРК Кубус
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(10,8%)	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	общий вход	общий вход	общий вход
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		5,3%	5,3%	5,3%
Площадь объекта, кв. м	286,8	188,0	133,0	316,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(3,0%)	(6,0%)	1,0%
Тип объекта	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	188,0	-	316,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	133,00	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	8,0%	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 45 из 100

Financial

Consulting

Group



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год без НДС		26 491	21 146	24 750
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		19,1%	19,3%	6,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,198	0,197	0,605
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		24 400		
Значение потенциального валового дохода, руб./год без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		6 998 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.04.2024 г. (<https://statrielt.ru/>). Минимальное значение скидки на арендные ставки для торговой недвижимости в среднем по России составляет 3%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 3%

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 46 из 100

Financial

Consulting

Group



Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 79, табл. 12). Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 располагаются в населенных пунктах со статусом «райцентры с развитой промышленностью», а объект-аналог №1 – в населенном пункте со статусом «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»
- ▶ Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 11%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на 1-й линии застройки улицы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана и осмотра Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги представлены без входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликации в объявлениях), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 288, табл. 198)
- ▶ Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 5,3%, рассчитанная следующим образом: $((1/0,95-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 226, рис. 62)

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой торговые помещения в торговых центрах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 284, табл. 195)
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8%
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	286,8	188,0	133,0	316,0
Удельная цена		0,97	0,94	1,01
Корректировка, %		-3,0%	-6,0%	1,0%

Источники: Анализ Исполнителя



Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 204 дня, т.к. Датой оценки является 10.06.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 10.06.2024 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

Постпрогнозный период

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

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

- ▶ Потенциальный валовой доход составил составляет **6 998 тыс.** руб./год без НДС

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2023 г., стр. 39, табл. 8). Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке в торговых центрах составляет диапазон от 4,9% до 16,3%

- ▶ Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:

- Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как отличное (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
- Общая площадь Объекта оценки характеризуется как высоколиквидная
- Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком, внутренняя отделка находится в рабочем состоянии

- ▶ Учитывая вышесказанное, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, а именно – 4,9%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.

- ▶ Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании расчетных данных рыночной арендной ставки с учетом рыночного уровня загрузки и составил **6 655 тыс.** руб. в год без НДС

Определение операционных расходов

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

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании Полиса по страхованию имущества №422-108014/23 от 03.08.2023 г. Величина затрат на страхование в 1-й прогнозный период составила **32 554,50** руб./год без НДС

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки. Для расчета принято минимальное значение диапазона – 1% от ДВД

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 48 из 100

Расчет годовой величины резерва на замещение	
Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	286,8
Затраты на ремонт и материалы, руб./кв. м *	5 900
Периодичность проведения кап. ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, % ***	17,43%
Фактор фонда возмещения, коэффициент	0,0325
Резерв на замещение	54 991

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 331, табл. 252

** <http://www.baurum.ru>

*** расчет приведен далее

Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202112250001?index=15&rangeSize=1>). Кадастровая стоимость помещения составляет 13 961 862,8 руб.
- ▶ Согласно областному закону Ленинградской области «О внесении изменений в статью 1 областного закона «О налоге на имущество организаций» от 26 апреля 2022 г. размер налоговой ставки составляет 2% в 2024 г. и последующие года

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22.11.2019 №63 (ред. от 29.05.2020) «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области» ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,0%
- ▶ Земельный налог с учетом доли владения (65/1000) составил **11 804** руб./год (=18 160 081,8 руб. * 1,0% * 65/1000)

Резерв на замещение

- ▶ К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.).
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

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

где:

– i — ставка дисконтирования;

– n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где Kэ — стоимость короткоживущих элементов

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 49 из 100

Financial

Consulting

Group



Расчет премии за специфический риск					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4 5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-			
Ускоренный износ здания	статичный	-			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминальные факторы	динамичный	-			
Финансовые проверки	динамичный	-			
Количество наблюдений		2	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-
Сумма		2			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,25			
Итоговая премия за риск		0,25%			

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Управляющая компания	Источник	Вознаграждение
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	1% – 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	0,75% – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% – 2%
Приятое значение		1%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,14%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,05%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итого	17,43%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД с датой погашения 17.09.2031 г., принять за уровень безрисковой ставки среднегодовое значение доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность за год по ним составила 12,14%

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации СтатРиелт (данные на 01.04.2024). Минимальный срок экспозиции для торговых объектов составляет 4 месяца. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,05%

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

Передан через Диадок, 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce6465-6fa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 50 из 100



Расчет справедливой стоимости

Параметр	Годовое значение	10.06.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,2%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовой доход, руб. в год, без НДС	6 998 000	3 911 211	7 291 916	7 583 593	7 886 937	8 202 414	8 530 511
Потери от недозагрузки, %	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС	6 655 098	3 719 562	6 934 612	7 211 997	7 500 477	7 800 496	8 112 516
Операционные расходы, руб. в год	445 000	249 000	452 000	458 000	465 000	472 000	479 000
Налог на имущество	279 237	156 067	279 237	279 237	279 237	279 237	279 237
Земельный налог	11 804	6 597	11 804	11 804	11 804	11 804	11 804
Резерв на замещение	54 991	30 735	57 301	59 593	61 977	64 456	67 034
Страхование	32 555	18 195	33 922	35 279	36 690	38 157	39 684
Вознаграждение управляющей компании	66 551	37 196	69 346	72 120	75 005	78 005	81 125
Чистый операционный доход, руб., без НДС		3 470 562	6 482 612	6 753 997	7 035 477	7 328 496	7 633 516
Ставка дисконтирования, %		17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%
Ставка капитализации, %							9,5%
Период дисконтирования		0,28	1,06	2,06	3,06	4,06	4,56
Фактор текущей стоимости		0,9561	0,8435	0,7183	0,6117	0,5209	0,4807
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		3 318 170	5 468 348	4 851 585	4 303 610	3 817 428	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							21 759 141
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							80 352 800
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							38 624 720
Справедливая стоимость, руб. без НДС							60 400 000

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

► Расчет ставки капитализации производился согласно данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2023 г., стр. 86, табл. 28). Ставка капитализации для помещений в торговых центрах находится в диапазоне от 9,5% до 12,1%. К расчету было принято минимальное значение в размере 9,5%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице выше. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **60 400 000 руб. без НДС**



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	53
Приложения	54



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	60 400 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			60 400 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС/ НДС не обл.
нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	59 992 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	408 000,00
Итого	60 400 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 10 июня 2024 г., составила:

60 400 000 (Шестьдесят миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002: **59 992 000 (Пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: **408 000 (Четыреста восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	55
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	56
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	57
4. Фотографии Объекта оценки	58
5. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	59
6. Информация из сети Интернет	91



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 206, 209

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
 3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
 Страница 55 из 100





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ

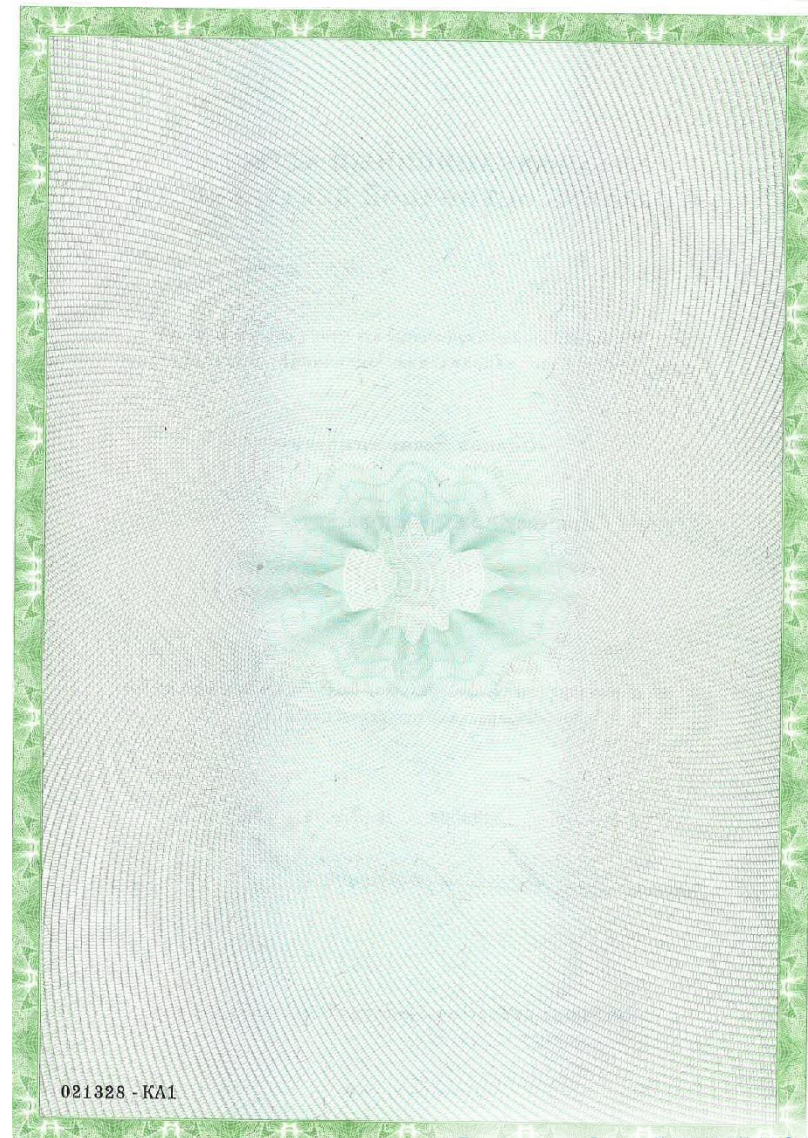


Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 56 из 100

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
 3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
 Страница 57 из 100



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 58 из 100



ВХ. от 03.08.2021

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

полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 8
Всего разделов: 3	
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Сосновый Бор, № 78
Площадь:	4260 кв.м 18
Кадастровая стоимость, руб.:	112503223
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:15:0000000:2603, 47:15:0000000:2616, 47:15:0000000:3440, 47:15:0000000:5181, 47:15:0101001:996
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговый комплекс
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени акционера Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

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

Лист 4

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



Лист 5

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

Лист 6

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



Лист 7

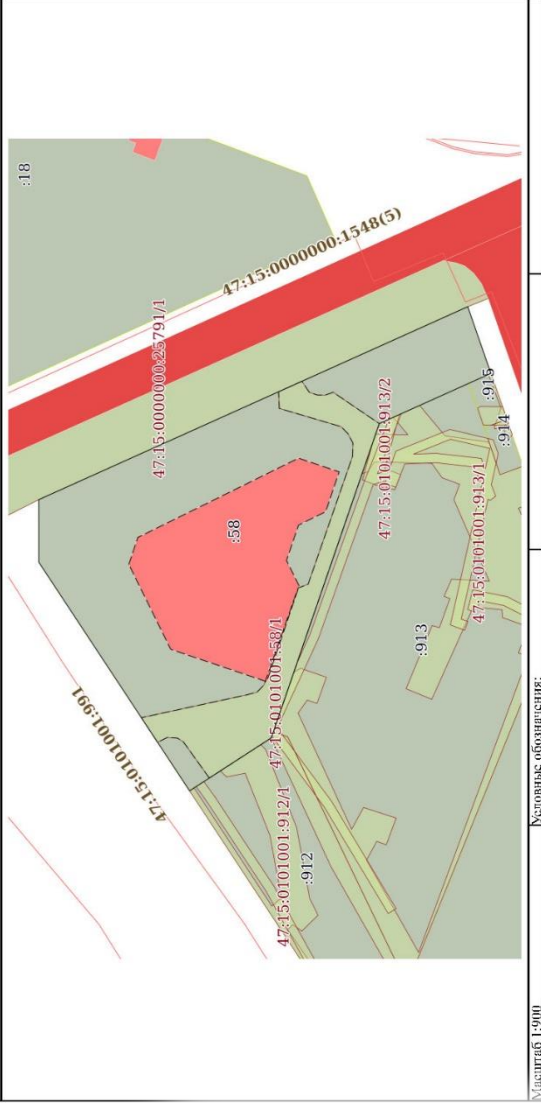
Земельный участок вид, объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Лист № 6 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 8	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58
1	Правообладатель (правообладатели): 1.16 Мамеева Вера Тимофеевна 2.16 Общая долевая собственность, 18/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-24 21.11.2018 19:39:51
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 4.16 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 5 Отграничение права и обременение объекта недвижимости: 1.17 Акционерное общество "Асцитерос обособлено эксплуатирующей недвижимостью"™, ИНН: 47:14016846 2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.17 Общая долевая собственность, 664/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-22 21.11.2018 19:38:47
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.17 данные отсутствуют
5	Отграничение права и обременение объекта недвижимости: 1.17 Акционерное общество "Асцитерос обособлено эксплуатирующей недвижимостью"™, ИНН: 47:14016846 2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.17 Общая долевая собственность, 664/1000 47:15:0101001:58-47/02/2018-22 21.11.2018 19:38:47
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Лист 8

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



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



Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа государственной власти

ВХ от 03.08.2021

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Иомещение		Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 1	Всего листов выписки: 3
29.07.2021г.		
Кадастровый номер:	4715101001:1002	
Номер кадастрового квартала:	471510101001	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2017	
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/009-47127/002/2017-293	
Адрес:	Центральная область, г.Сосновый Бор, пр-кт Героев, д.78, пом.102	
Цоколя:	386,8	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	5097697,92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	471510101001:996	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Общая отметка:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469	

полное наименование должника	полный	М.П.
		инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должника	полный	М.П.
		инициалы, фамилия



Лист 3

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 4

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



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

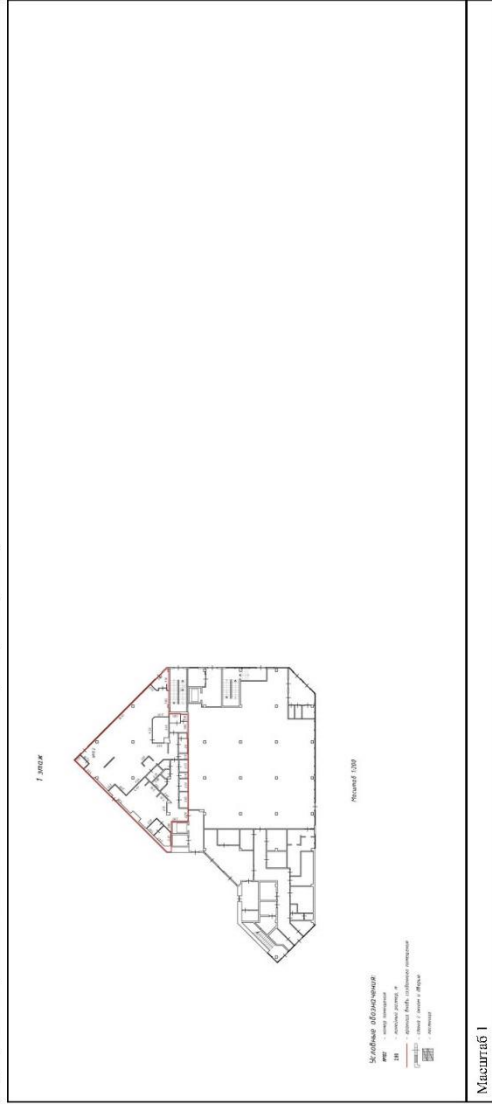
Раздел 5 Лист 5

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

29.07.2024г.

Кадестровый номер: 47:15:0101001:1002

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВОЛНИС ШИМАНОВИЧ БЕЖИАНСКИ	ПОДПИСЬ	ИННЦЕНДЫ, ФОРМИЛЫ
	М.П.	



Правостанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Ломоносовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*
(основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу

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

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от 21.08.2019

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

Действителен с приложением плана помещения.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»
АРМ БТИ (ИНТ. 116007.11)

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади нежилого помещения

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

ГУП «Леноблинвентаризация»
АРМ БТИ (ИНТ. 116007.11)

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 66 из 100



3

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ %.

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

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



ГУП "Лесоблининвентаризация"
 АДМ № 19/17.1.06.07.19





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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 68 из 100



ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 5/м

г. Москва

«26» 02 2018г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

1

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

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

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

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

Помещение передается в день государственной регистрации Договора.

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

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

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

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

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

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

2



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

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

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

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

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

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

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

3.1.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения/Здания.

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

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

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

3.2. Арендодатель вправе:

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

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

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

3.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Арендатор вправе:

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

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

5

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

6



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

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

- услуги связи по счету поставщика услуг;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

8



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

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

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

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

- предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций; либо они

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

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

- в иных подобных случаях.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10



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

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

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

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

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

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

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

9.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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



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



город Москва « 04» апреля 2019 года

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

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

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

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

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Вертикаль» Митюшин И.М.</p> 	<p>АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» А.В. Перевозчиков /</p> 
--	---

1








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

г. Москва «26» февраля 2020 года

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

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

- Изложить первый абзац подпункта 4.2.2, пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С 03 марта 2020 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 566 870 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».
- Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
- Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 03 марта 2020 года.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»
М.П. Перевозчиков А.В.



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

г. Москва «16» ноября 2020 года

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

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

- Изложить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 03 марта 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующий величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом подписание отдельного дополнительного соглашения к Договору не требуется».
- Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
- Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на правоотношения Сторон с даты его подписания.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

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



Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»
М.П. Перевозчиков А.В.




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

г. Москва

01 апреля 2021 года

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

М.П.

Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П.

Перевозчиков А.В.



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

г. Москва

«07» сентября 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель:



Антипов Н.Н. /

А.В. Перевозчиков/
М.П.

Вх. от 13.03.2023

Вх. от 26.09.2023

ЭКЗЕМПЛЯР
«БУРГЕР РУС»

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

г. Москва

«01» марта 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности от 22.11.2022 № 160/22, с одной стороны, и

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

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

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

Арендодатель:  Антипов Н.Н. / М.П.

Арендатор:  Перевозчиков А.В. / М.П.

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

г. Москва

«08» сентября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности от 22.11.2022 № 160/22, с одной стороны, и

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

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

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 сентября 2023 года по 31 декабря 2023 года размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 8% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 520 000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение. Начиная с 01 января 2024 года размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 642 830 (Шестьсот сорок две тысячи восемьсот тридцать) рублей 58 копеек плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение. Арендодатель вправе применить право на индексацию в соответствии с п 4.2.5 Договора аренды не ранее 01 января 2025 года».
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора аренды.
3. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины в течение 10 календарных дней с момента предоставления Арендодателем документов, подтверждающих государственную регистрацию, счета на оплату и платежного поручения.
4. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, переводит Соглашение в форму электронного образца. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его заключения и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» сентября 2023 года.

Арендодатель:  Антипов Н.Н. / М.П.

Арендатор:  Перевозчиков А.В. / М.П.

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 79 из 100



03 августа 2023 г.

Москва, Россия

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

№ 422-108014/23

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

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

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с 00:00 часов 09 августа 2023 г. по 24:00 часов 08 августа 2024 г.
(обе даты включительно, всего 366 дней).

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

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

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

на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **59 190 000,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20230622-1от 22.06.2023 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

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

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

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

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

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

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет **рублей 32 554,50**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2023 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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



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

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

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

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

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

4. Несмотря на любое положение настоящего Договора, не является страховым случаем по настоящему Договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеследующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

(1) война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военных/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, воинскими формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);

(2) гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;

(3) конфискация, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственными или местными органами власти, действием военных властей или сил, незаконно захвативших власть;

(4) действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций или антитеррористических операций.

Во избежание разночтений к указанным выше событиям относится поражение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:

- целенаправленного взрыва/подрыва любым устройством, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;

- применения любых видов вооружения, срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, гиросприборы, источники питания и иные детали);

- запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов;

- обстрела из любого оружия;

- детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения;

- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного, или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;

- воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- утечки или рассивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;

- военных преступлений и мародерства.

Указанные исключения (1-4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричинной цепочки (последовательности) событий, повлиевших впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричинной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

Несмотря на вышесказанное, риски массовых беспорядков, народных волнений, забастовок (локаутов) являются застрахованными, если они указаны в разделе «Застрахованные риски».

Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.



ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**.
 Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

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

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

СТРАХОВЩИК
 СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/Цуркан П.И./
 М.П.
 Заместитель руководителя
 Центра страхования имущественных рисков
 Доверенность № 0448620-4/23 от 03.07.2023 г.

Идентификатор документа b6f97c03-6943-4cb0-b6ac-19b815ca9a9b
Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	СПАО «ИНГОССТРАХ» Цуркан Павел Иванович, Заместитель руководителя Центра	074082900935AFEEA9467F9577137A11C6 с 23.01.2023 17:00 по 25.04.2024 17:00 GMT+03:00	04.08.2023 17:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Спсивый Александр Владимирович, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	0303601001070068994FD20360810CF44A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	07.08.2023 17:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

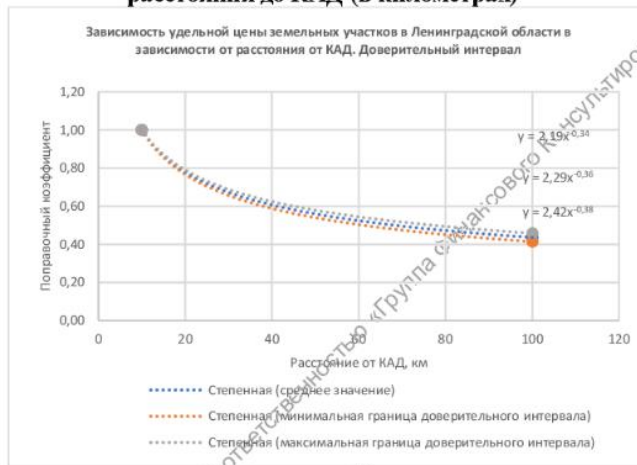


Рис. 39¹⁰

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	17,5%	16,5% - 18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4% - 16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9% - 22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6% - 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4% - 19,4%

12122/24 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга»

353

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90						
50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

12122/24

192

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 84 из 100
Financial Consulting Group



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Ниже представлены результаты обработки мнений респондентов, участвующих в социологическом опросе. Указанные ниже результаты следует воспринимать как **индикативные** данные.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости на активном рынке

Таблица 8. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,6%	4,9%	16,3%
2. Торговые площади	9,6%	4,5%	14,7%
3. Стрит-ритейл	9,6%	4,7%	14,5%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

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

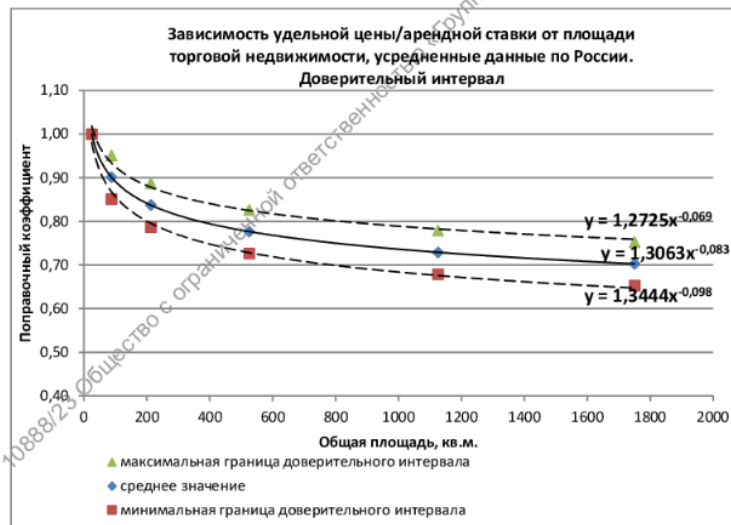


Рис. 62



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

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
Удельная арендная ставка			
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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

В таблице 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

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

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2800	1800	4600
Эконом	3600	2300	5900
Стандарт	4600	3000	7600
Премиум	9200	6000	15200

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки

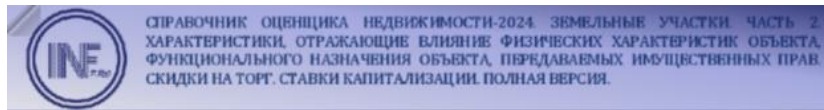


Таблица 134. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,72	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,76	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам	аналог		
	обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением	
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00





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

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

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

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

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

4.2. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год

Общее представление об ожидаемой рынком доходности можно составить на основании приведенных ниже данных. Эти данные отражают результаты опроса экспертов - оценщиков и сотрудников банков.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 28. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год ". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	10,8%	9,5%	12,1%
2. Стрит-ритейл	11,4%	9,8%	13,0%

Таблица 29. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год ". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	10,8%	6,7%	14,8%
2. Стрит-ритейл	11,4%	6,6%	16,2%



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 194. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,41
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00

Таблица 195. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,31
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,21
	цоколь/подвал	0,76	0,83	1,00



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](https://statielt.ru), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,87	0,84	0,86	0,86	0,82
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед >

[Общая информация – Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)
Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2024-goda>
 Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
 3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
 Страница 90 из 100

 Financial
 Consulting
 Group


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

Участок 46 сот. (промназначения) на продажу в Большой Ижоре | Продажа земельных участков в Большой Ижоре | Авито

14 000 000 ₽
304 348 ₽ за сотку

8 965 755-19-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Партнер Инвест 24
Агентство
На Авито с февраля 2019
Завершено 66 объявлений
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 4069208540 · 5 июня в 14:41 · 183 просмотра (+12 сегодня) [Пожаловаться](#)

Об участке
Площадь: 46 сот. Расстояние от КАД: 6 км

Расположение
Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Большеижорское городское поселение, городской пос. Большая Ижора, Сосновая ул. [Показать карту](#)

Описание
Продаётся земельный участок коммерческого назначения!
Продаётся **земельный участок** коммерческого назначения общей площадью **46 соток**, расположенный на **первой линии от шоссе**.
Этот участок идеально подходит для размещения вашего бизнеса, благодаря **большому автомобильному трафику** и наличию **двух остановок** общественного транспорта прямо напротив.
Электроснабжение составляет **15 кВт**, с возможностью увеличения до **150 кВт**.
Официальный заезд и выезд на **трассу** обеспечивают удобство доступа с **шоссе** и Сосновой улицы.
Участок имеет кадастровый номер: **47:14:1502011:77** и находится в собственности **физического лица**.
Мы гарантируем надежность сотрудничества:
- Нотариальный договор купли-продажи;
- Продажа от собственника;
- Возможность приобретения в ипотеку или рассрочку с нашей помощью;
- Мы реализовали десятки успешных проектов.
- Наши партнеры: Перекресток, Лента, Верный, Магнит, Пятерочка, Дикси и другие.
Не упустите возможность обсудить детали этого прекрасного предложения!
Пишите, звоните – мы ответим на все ваши вопросы и расскажем о всех преимуществах этого земельного участка!

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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00

3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5

Страница 91 из 100

Financial


Consulting

Group



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

← Excel Я ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | Авито 90% 🔊 пересказать 📧 📧 📧 📧



15 000 000 ₽
300 000 ₽ за сотку

Об участке
Площадь: 50 сот. Расстояние от КАД: 7 км

Расположение
Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Полковая ул.
Красносельское шоссе, 7 км [Показать карту](#)

Описание
Прямая продажа от собственника.
Оформление сделки по договору купли-продажи.
Не аренда.
Эксклюзивное предложение.
Отличное капиталовложение.
Участок под частный бизнес и постоянное проживание.
Активно развивающейся район.
Заезд с КАД со стороны Новоселья, либо со стороны Красного Села.
По правилам землепользования и застройки зона О-1 Общественно-деловая (торговый центр, гостиница, ресторан, кафе, спортзал, магазин, сервис, банный комплекс и т.д).
Всё зависит от Вашей фантазии)
Отличное капиталовложение.
Электричество 15 квт уже на участке (возможность увеличения до 150 квт).
Водопровод проходит по участку (Можно перенести на край и централизованно подключиться.)
Газ рядом.
Граница с СПб 800 метров.
Полное сопровождение в оформлении разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию.
Звоните...

8 958 410-50-34

Евгений Иванович
Частное лицо
На Авито с мая 2018
[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2628733657 · 21 мая в 15:39 · 1230 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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


Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 92 из 100






Financial
Consulting
Group



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

← Excel
www.avito.ru
Участок 5,2 сот. (ИЖС) на продажу в Ульяновке | Продажа земельных участков в Ульяновке | Авито
90%



1 150 000 ₽

221 154 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 811 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 967 499-75-68

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: ~87 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5,2 сот. Расстояние от КАД: 30 км

Расположение

Ленинградская обл., Тосненский р-н, Ульяновское городское поселение, городской пос. Ульяновка, коттеджный пос. Ульяновка, пр. Полковника Важенина, 1А
Московское шоссе, 30 км Показать карту ▾

Описание

Участок на въезде в полностью заселённый коттеджный поселок Ульяновка под размещение Магазина продуктов или других коммерческих предприятий. Также, расположен на первой линии съезда с трассы А-120.

ОБЩЕЕ:

- Кадастровый номер: 47-26-0417001-592
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Территориальная зона по ПЗЗ: общественно деловая застройка (ОД-1)
- ВРИ: возможна смена на "Магазины, торговые комплексы, торговые центры"

РАСПОЛОЖЕНИЕ:

- На въезде в коттеджный поселок Ульяновка от Факт.,
- На первой линии съезда с трасс А-120 и М10
- Тосненский район, 27 км от КАД

ИНФРАСТРУКТУРА:

- Электричество по границе участка, возможно подключение
- Система водоотведения
- Круглогодичный асфальтированный подъезд

Продажа напрямую от собственника

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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 93 из 100

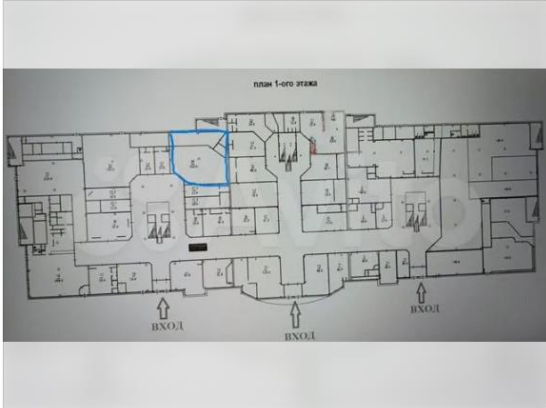


Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода (расчет помещения)


Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда помещения свободного назначения 188 м2

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



план 1-ого этажа



564 000 Р
в месяц

3 000 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 485-38-01

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Компания **Рентавик**
 Компания
 На Авито с марта 2019
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АН Рентавик

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
 Общая площадь: 188 м² Тип аренды: прямая

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

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
 Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
 Арендная ставка указана с НДС

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



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

← → ↻ 🔒 www.avito.ru
Аренда помещения свободного назначения 188 м2 в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Авито
🔍 90% 🗣️ пересказать 📱 📄 📌

📍 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

564 000 Р

в месяц

3 000 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 485-38-01

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Компания Рентавик
Компания
 На Авито с марта 2019
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
 АН Рентавик

Расположение

Санкт-Петербург, Прибрежная ул., 20

- Рыбацкое ⏱️ до 5 мин.
- Обухово ⏱️ от 31 мин.
- Шушары ⏱️ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните, чтобы посмотреть объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас!

Торговый комплекс Парад расположен в непосредственной близости от конечной пересадочной станции метро и ж/д станции Рыбацкое, в густонаселенном спальном районе.

- Налоговая: 24.
- Лифты: Есть.
- Вентиляция: Приточно-вытяжная.
- Кондиционирование: Центральное.
- Безопасность: Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение.
- Парковка: Наземная.

Описание помещения: Стеклопанная входная группа. Отдельный, индивидуальный выход в зону разгрузки. Электрическая мощность выделяется по запросу. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Высота потолка: 4м. Тип налогообложения: С НДС. Электроэнергия оплачиваются отдельно, по приборам учета. Кол-во парковочных мест: 150. Лот 55023

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3945095047 · 3 июня в 11:47 · 12 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
 Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
 Арендная ставка указана с НДС

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



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

← Excel
🔍
🔄
🔒
www.avito.ru
133м² активное в ТК в Гатчине в Гатчине | Аренда коммерческой недвижимости в Гатчине | Авито
🔔
📷 90%
🔄 пересказать
🗨️
📄
📌
⌵

Этаж: 2

Тип аренды: прямая

226 100 ₽ в месяц

1 700 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 967 566-04-55

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

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

Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, Пушкинское ш., 15

Показать карту

Описание

Помещения расположены на въезде в г. Гатчина Ленинградской области аренда, 2-й этаж, 133м2, с отделкой, все городские коммуникации, высота потолков: 5.85м.

назначение: без профиля - любое коммерческое использование

примечание: помещение расположено в ТРК «Кубус» на въезде в г.Гатчина, около нового ЖК IQ Гатчина. Жилой комплекс активно развивается, продолжается застройка. Рядом с ТРК расположена остановка общественного транспорта. В ТРОК размещены крупные торговые сети, такие как Эльдorado, Перекресток, Буквоед, Спортмастер, FunDay, Modis, Gloria Jeans, Детский мир, Sunlight и др. В ТРК расположен кинотеатр Kinopolis, также есть фудкорт.

Арендатор: в данный момент помещение свободно

Аренда: 133м2 * 1700руб./м2 = 226,1т.р. в мес.

Есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!

ID - 558593

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4450321596 · 24 мая в 18:36 · 20 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
 Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
 Арендная ставка указана без НДС

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

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

← Excel
🔍
🔄
🔒
www.avito.ru
Торговая площадь в трц +аренда зу от 16 м2-2500 м2 в Гатчине | Аренда коммерческой недвижимости в Гатчине | Авито
🔖
🔍 90%
🗨️ пересказать
📱
📺
📄
⏴

📍 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

1 700 ₽

в месяц за м² ▾

1 700 ₽ в месяц за м², залог 226 100 ₽

8 958 595-25-64

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 59 объявлений

Подписаться на продавца

Расположение

Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, Пушкинское ш., 15

[Показать карту ▾](#)

Описание

Сдаются помещения в лучшем в городе Гатчина ТРЦ Объект расположен на въезде в г. Гатчина, около нового ЖК Ю Гатчина. Жилой комплекс активно развивается, продолжается застройка. Рядом с ТРЦ расположена остановка общественного транспорта.

В ТРЦ размещены крупные торговые сети, такие как Эльдорадо, Перекресток, Буквоед, Спортмастер, FunDay, Modis, Gloria Jeans, Детский мир, Sunlight, Рив Гош, Улыбка Радуги и др.

В ТРЦ расположен кинотеатр Kinopolis, а также есть фудкорт.

Площадь, расположение, стоимость: СМ ФОТО!!! Готовы предложить 1,2,3 этаж!

Земля под розничную торговлю рядом с ТРЦ.

На прилегающей территории к Торгово-Развлекательному Центру сдаются площади под розничную торговлю, оказание услуг, общепит и прочее.

Предлагаемые площади хорошо подойдут под: ШИНОМОНТАЖ, КОФЕ С СОБОЙ, МАГАЗИНЫ, ШАВЕРМУ и прочий общепит, ПАРИКМАХЕРСКАЯ, АВТОМОЙКУ. Для работы предоставляются все необходимые ресурсы.

СТОИМОСТЬ: 2500 руб за 1 м2

О здании

Тип здания: торговый центр Количество парковочных мест: 200

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2982121828 · 21 мая в 13:02 · 2177 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
 Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором.
 Арендная ставка указана без НДС

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



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

← Excel ↻ ↺ 🔒 www.avito.ru Торговая площадь в трц +аренда зу от 16 м2-2500 м2 в Гатчине | Аренда коммерческой недвижимости в Гатчине | Авито

🔍 90% 🗣️ пересказать 📱 📄 📌

📍 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

1 700 ₽

в месяц за м² ▾

1 700 ₽ в месяц за м², залог 226 100 ₽

[8 958 595-25-64](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель
Завершено 59 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Гатчинское городское поселение, Гатчина, Пушкинское ш., 15 [Показать карту ▾](#)

Описание

Сдаются помещения в лучшем в городе Гатчина ТРЦ Объект расположен на въезде в г. Гатчина, около нового ЖК Ю Гатчина. Жилой комплекс активно развивается, продолжается застройка. Рядом с ТРЦ расположена остановка общественного транспорта.

В ТРЦ размещены крупные торговые сети, такие как Эльдорадо, Перекресток, Буквоед, Спортмастер, FunDay, Modis, Gloria Jeans, Детский мир, Sunlight, Рив Гош, Улыбка Радуги и др.

В ТРЦ расположен кинотеатр Kinopolis, а также есть фудкорт.

Площадь, расположение, стоимость: СМ ФОТО!!! Готовы предложить 1,2,3 этаж!

Земля под розничную торговлю рядом с ТРЦ.

На прилегающей территории к **Торгово-Развлекательному Центру** сдаются площади под розничную торговлю, оказание услуг, общепит и прочее.

Предлагаемые площади хорошо подойдут под: **ШИНОМОНТАЖ, КОФЕ С СОБОЙ, МАГАЗИНЫ, ШАВЕРМУ** и прочий общепит, **ПАРИКМАХЕРСКАЯ, АВТОМОЙКУ**. Для работы предоставляются все необходимые ресурсы.

[СТОИМОСТЬ: 2500 руб за 1 м2](#)

О здании

Тип здания: торговый центр Количество парковочных мест: 200

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2982121828 · 21 мая в 13:02 · 2177 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
Помещение 316 кв. м, на 1-м этаже, без отдельного входа, арендная плата составляет 2 000 руб./кв. м/мес. без НДС. Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором

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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 98 из 100



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

1700 Р
в месяц за м² ✓
1700 Р в месяц за м², залог 226 100 Р

WIN broker
АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Планировка и стоимость предлагаемых площадей.
1 этаж

2594 м2. от 600 руб. за 1 м2
32,8 м2. 2200 руб. за 1 м2
33,6 м2. 2200 руб. за 1 м2
33,6 м2. 2200 руб. за 1 м2

Фактическое размещение.
1 этаж

78 м2. 3500 руб. за 1 м2
316 м2. 2000 руб. за 1 м2

ВИДЕО
<https://youtu.be/EufOSVqeGas?si=YGIJYGOuvq4jVYL8>

Купить отчет у партнера
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс»

8 958 595-25-64
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

В ходе интервьюирования представителя продавца были уточнены следующие моменты:
Помещение 316 кв. м, на 1-м этаже, без отдельного входа, арендная плата составляет 2 000 руб./кв. м/мес. без НДС. Коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно арендатором





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

Передан через Диадок 11.06.2024 13:36 GMT+03:00
3fce04b5-cfa4-400f-a4d4-824b129494e5
Страница 99 из 100





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 "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	11.06.2024 13:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	11.06.2024 13:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа