

10 декабря 2024 г.

Отчет об оценке №20241210-2

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 декабря 2024 г.





Конфиденциально

10 декабря 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 №5 от 03.12.2024 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 декабря 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 декабря 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	60 854 000
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	446 000
Итого	61 300 000

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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▶ Права на Объект оценки: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на здание
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
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



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

Общая часть

Дата оценки	▶ 10 декабря 2024 г.
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»
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 – 10.12.2024 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
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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют



Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ 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



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 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 г. №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015 г.
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 г. № 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 г. №611
- Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015 г.
- 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 г. № 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)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

- ▶ 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 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



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

- ▶ 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 №5 от 03.12.2024 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 №20241210-2 от 10 декабря 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 декабря 2024 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 61 300 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 61 300 000 (Шестьдесят один миллион триста 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: 60 854 000 (Шестьдесят миллионов восемьсот пятьдесят четыре 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: 446 000 (четыреста сорок шесть 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

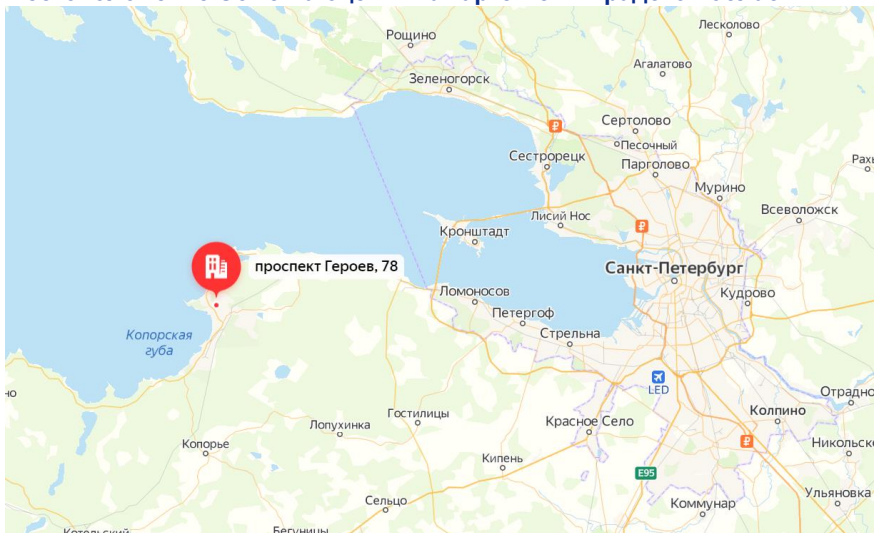


	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	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



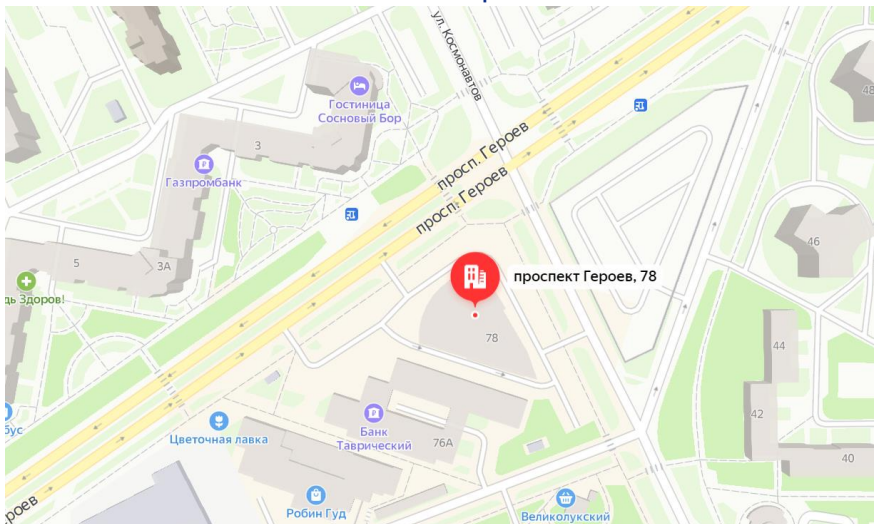
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

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)

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 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4



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 18.07.2024 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-120349/24 от 18.07.2024 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 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ 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



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

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%	7,3%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,3%	18,0%	12,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,5%	17,2%	10,4%	7,6%

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню 2023 г. на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. прирост составил +3,5% г/г.
- Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню 2023 г. на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 г. оборот вырос на +8,4% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее
- В сентябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность замедлился. 13 Прирост цен в этом месяце составил 9,8% в годовом выражении, что на 2,3% меньше, чем в августе (12,1%)
- На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд находился на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) оставались высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 г. внесли оплата труда наемных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г)

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 20 из 114

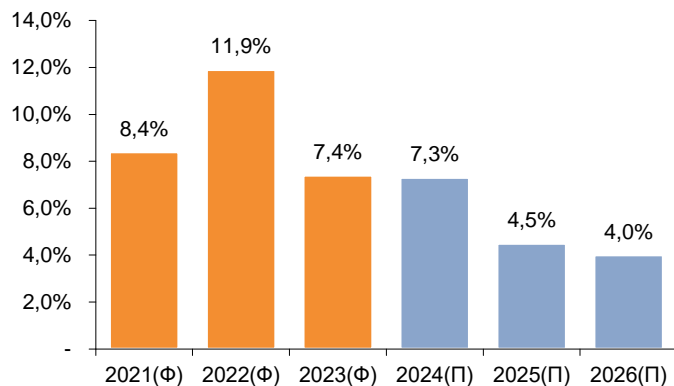
Financial

Consulting

Group

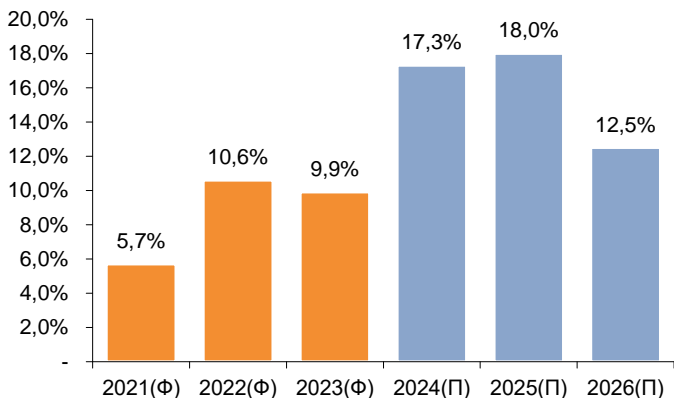


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Минэкономразвития 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

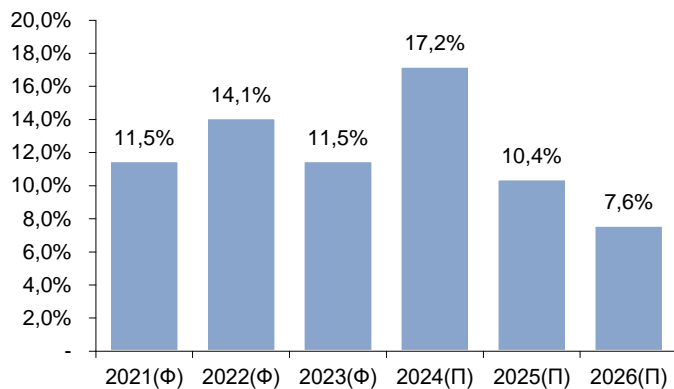
- ▶ В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе — на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в сентябре составил 9,8% (в августе — 7,5%, в 2 квартале 2024 г. — 8,7%, в 1 квартале 2024 года — 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно — до 8,26%
- ▶ В сентябре инфляционное давление оставалось высоким. Месячный рост цен ускорился по сравнению с августом. Вклад волатильных компонентов в прирост потребительских цен увеличился. Показатели устойчивого роста цен также возросли к предыдущему месяцу. Устойчивое инфляционное давление складывается несколько ниже, чем в 2 квартале, но все еще заметно выше, чем оно было в 1 квартале 2024 года. Для того чтобы инфляция поступательно снижалась к целевому темпу 4%, необходим более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 г. до 17,3% годовых, на 2025 год до 18% годовых, на 2026 г. до 12,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

- ▶ По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ По итогам января – сентября 2024 г. профицит счета текущих операций вырос до 58,1 млрд долл. США (44,2 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса при схожем с прошлогодним вкладом других компонентов текущего счета.
- ▶ В сентябре 2024 г. профицит баланса внешней торговли РФ по итогам января - сентября 2024 г. увеличился на 12,6 млрд долл. США по сравнению с показателем за аналогичный период 2023 г. и составил 102,8 млрд долл. США
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 4,6 млрд долл. США (на 8,9 млрд долларов США месяцем ранее) преимущественно за счет прочих инвестиций, в том числе связанных с увеличением лагов в расчетах по внешнеэкономической деятельности
- ▶ Внешние обязательства сократились на 0,5 млрд долл. США после роста на 3,6 млрд долл. США месяцем ранее: сказались снижение задолженности по прочим инвестициям и по суверенным ценным бумагам;

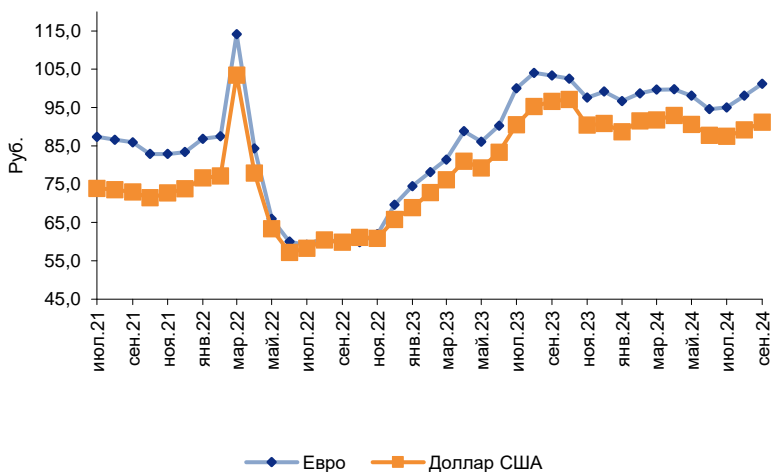


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- По данным Росстата, в сентябре 2024 г. безработица в России составила 2,4% (показатель соответствует историческому минимуму за весь период наблюдений с 1991 г.)
- По итогам 2024 г. ожидается сохранение тренда на рост доходов. Реальные располагаемые денежные доходы ожидаются на уровне 7,1 % (в 2023 году рост на 5,8%)
- В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля
- По прогнозам ЦБ РФ, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 г. – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы

Валютный курс

- По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в августе ослабление рубля составило 1,9% относительно июля. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 91,13 руб. (против 89,16 руб. в августе), средний курс с начала года — 90,12 руб. за долл.
- Средний номинальный курс евро в сентябре ослаб на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 101,23 руб. (против 98,08 руб. в августе). Средний курс за 2024 г. – 92,97 руб. за евро
- На среднесрочном горизонте в прогноз развития российской экономики по базовому сценарию Минэкономразвития РФ заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 г.) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля

По оценке Минэкономразвития России, за 9 месяцев 2024 г. рост ВВП составил 4,0% в годовом выражении. По итогам 2024 г. ожидается рост ВВП на 3,9 % (в 2023 г. – на 3,6 процента). Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.). С 2026 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента

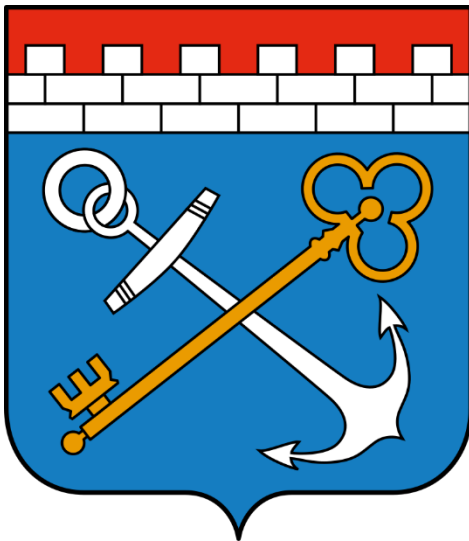
Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 22 из 114

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: 2 035 762 чел. на 2024 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 – 88,4 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 63 462 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 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 25 из 114

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

Основные индикаторы рынка Санкт-Петербурга			
Показатель	2023	3 кв. 2024	2024П
Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. кв. м	3 247	3 219	3 285
Объем нового предложения за период, тыс. кв. м	36,4	-	36,4
Количество открытых ТЦ, шт.	2	-	2
Уровень вакантности, %	6,3	3,4	3
Обеспеченность площадями в Санкт-Петербурге, кв. м на 1 000 человек	575	575	582

Источник: Nikoliers

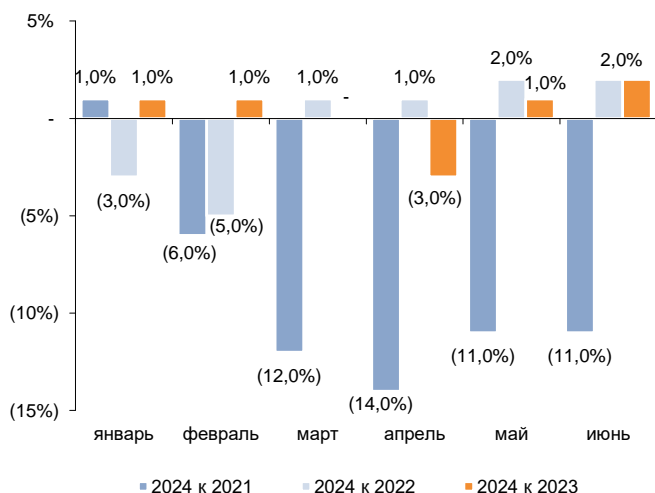
Анализ рынка торговой недвижимости регионов России и Ленинградской области

Предложение

- ▶ Согласно данным компании Nikoliers, за 3 квартала 2024 г. в Санкт - Петербурге не открылось ни одного торгового центра. В 2024 г. ожидался ввод рекордного за последние четыре года объема торговых площадей. Ввод ряда объектов, крупнейший из которых Hollywood (GLA: 60 тыс. кв м), был перенесен на 2025 г.
- ▶ В 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области планируется открыть 5 новых торговых центров общей площадью 136 тыс. кв. м. Среди запланированных проектов — ТЦ «Лунапарк», «Парк Молл» и «Небо» в Ленинградской области
- ▶ За период 2021-2023 гг. площадь торговых центров сокращалась из-за желания потребителей пользоваться услугами и совершать покупки в точках с пешей доступностью. Новые объекты, в свою очередь, вводятся в эксплуатацию в рамках проектов комплексного развития территории
- ▶ До конца 2024 г. к открытию заявлены 3 качественных ТЦ общей арендопригодной площадью 71,4 тыс. кв. м. В случае реализации этих проектов объем ввода превысит показатель 2023 г. в 2 раза
- ▶ Сохраняется тенденция на строительство ТЦ малого формата. За последние 10 лет средняя площадь новых ТЦ снизилась почти в 2 раза. Рост спроса на ТЦ в пешей доступности от дома и метро обусловлен активным развитием децентрализованных районов, строительством новых ЖК и улучшением инфраструктуры Санкт-Петербурга
- ▶ По данным компании NF Group, в 2024 г. в регионах России ожидается рост объема ввода новых ТЦ. По итогам 2024 г. объем качественного предложения в регионах может достичь 21,4 млн кв. м
- ▶ По данным компании CORE.XP, объем открытых в регионах России торговых центров в 1 полугодии 2024 г. составил 40,9 тыс. кв. м, что в 3 раза ниже, чем за аналогичный период 2023 г. (119,6 тыс. кв. м). Суммарная площадь введенных торговых центров в 2024 г. составит 20 тыс. кв. м
- ▶ В период с января по сентябрь 2024 г. в регионах России открылось 13 качественных торговых объектов суммарной арендопригодной площадью почти 165 тыс. кв. м
- ▶ За 9 месяцев 2024 г. ввод качественных торговых площадей в регионах России на 26% превзошел показатели аналогичного периода 2023 г. и почти в 2 раза – итоги 3 кварталов 2022 г.

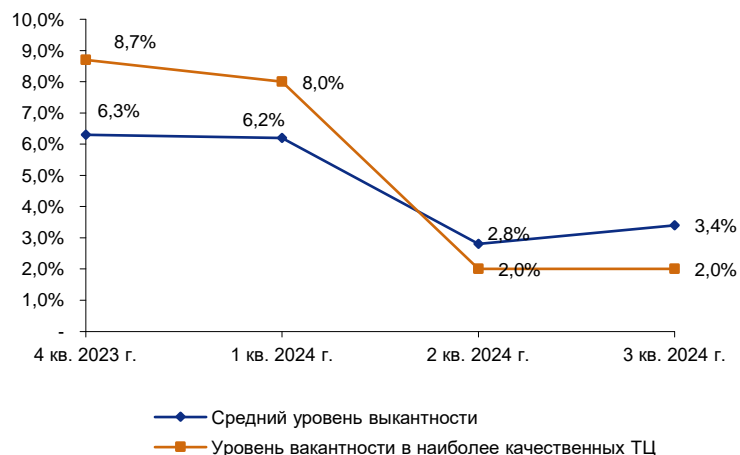


Динамика посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: Nikoliers

Динамика вакантности в классических торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

- ▶ Торговые центры все больше ориентируются на мультiformатность. В результате доля фитнес-пространств и развлечений в структуре арендаторов продолжает расти, делая посещение торговых центров более привлекательным. Бренды также расширяют спектр предлагаемых услуг для клиентов, улучшая восприятие бренда и увеличивая его ценность в глазах покупателей. Новые сервисы в магазинах, такие как кафе, игровые, лаунж-зоны, кастомизация покупок и услуги стилиста, становятся все более популярными
- ▶ По данным РБК, тренд на децентрализацию и развитие самодостаточной инфраструктуры в удаленных от центра города локациях, не только формирует рост арендных ставок, но и создает на рынке новый ландшафт девелоперских проектов – многофункциональные комплексы, объединяющие на своей территории жилые, коммерческие и рекреационные пространства. Преимущественно проекты городской реновации трансформируют заброшенные районы в оживленные модные кварталы, создавая новую благополучную городскую среду в бывших «серых» зонах

Спрос

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 9 месяцев 2024 г. на российский рынок через Санкт-Петербург вышли 9,5% новых иностранных брендов. За 3 квартала 2024 г. рынок пополнился 23 новыми российскими брендами. Среди лидирующих категорий «Одежда и обувь» (39% открытий) и «Товары для спорта» (17% открытий)
- ▶ За период 2019-2024 г., несмотря на сложности, с которыми столкнулись торговые центры (пандемия и уход международных брендов), структура арендаторов по профилю деятельности существенно не изменилась. Основной объем площадей по-прежнему арендован магазинами одежды и аксессуаров (24% в 2019 г. и 26% в 2024 г.), и торговые центры остаются в первую очередь основными fashion-локациями города

Посещаемость и вакантность

- ▶ В 3 квартале 2024 г. уровень вакантности в ТЦ Санкт-Петербурга составляет 3,4% - рост показателя на 0,6 п.п. относительно показателей 2 квартала 2024 г., что может быть связано с ротацией арендаторов в ТЦ. В наиболее качественных торговых центрах значение индикатора за 3 квартала 2024 г. не изменилось — 2,1%
- ▶ Снижение уровня вакантности во 2 квартале 2024 г. было связано с арендой пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 тыс. кв. м). В дальнейшем можно ожидать стабилизации вакантности на уровне около 3,0% с учетом сдержанного ввода новых торговых площадей. Запланированные на конец 2024 г. открытия малоформатных ТЦ в Санкт-Петербурге не окажут значительного влияния на показатель
- ▶ По итогам 1 полугодия 2024 г. средний уровень вакантности в Санкт-Петербурге сократился более чем в 2 раза — с 6,3% до 2,8%

Анализ рынка Объекта оценки (9/9)

Предложения по аренде торговой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Ленинградская область, Всеволожский район, Имени Свердлова пгт, Петрова Дача мкр, улица Октябрьская, 1А	353,4	388 740	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/307531268
Ленинградская область, Гатчинский район, Сиверский городской поселок, переулок Строителей, 4	600,0	1 200 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309541155
Ленинградская область, Всеволожский район, Кузьмоловский пгт, улица Светлая, 1	261,0	261 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262863423
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Набережная улица, 4а	280,0	350 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/308698927
Санкт-Петербург, проспект Просвещения, 43	204,0	408 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310714451
Санкт-Петербург, проспект Большой Васильевского острова, 80Р	210,3	420 600	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310715973
Санкт-Петербург, проспект Большой Васильевского острова, 80Р	210,3	420 600	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/306553581
Ленинградская область, Выборгский район, Выборг, Железнодорожная улица, 10	480,6	430 000	10 737	https://www.cian.ru/rent/commercial/297107417
Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, 27	212,0	440 000	24 906	https://www.cian.ru/rent/commercial/309611249
Санкт-Петербург, Комендантский проспект, 9к2	234,0	468 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309618526
Санкт-Петербург, Московский проспект, 208	324,8	550 000	20 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/308099817
Санкт-Петербург, проспект Просвещения, 43	292,0	584 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310714461
Санкт-Петербург, улица Тельмана, 2	300,0	595 980	23 839	https://www.cian.ru/rent/commercial/309612960
Санкт-Петербург, Невский проспект, 48	238,0	595 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310158324
Ленинградская область, Ломоносовский район, Ропшинское с/пос, Южный парк тер., 7	962,0	1 106 300	13 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/310873518
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское с/пос, Остров тер., 4	380,0	1 140 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307233813
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское с/пос, Остров тер., 4	600,0	1 800 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307233550
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово г., проспект Европейский, 8	277,0	478 000	20 708	https://www.cian.ru/rent/commercial/302440710
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, Пушкинское шоссе, 15	328,0	656 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310736418
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, улица Романовская, 4	400,0	800 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310455699
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, улица Шоссе в Лаврики, 93	480,8	913 000	22 787	https://www.cian.ru/rent/commercial/310924556
Минимальное значение			10 737	
Максимальное значение			36 000	
Среднее значение			22 443	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу продавца или покупателя с той или иной 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:26 GMT+03:00

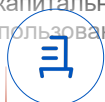
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 36 из 114

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

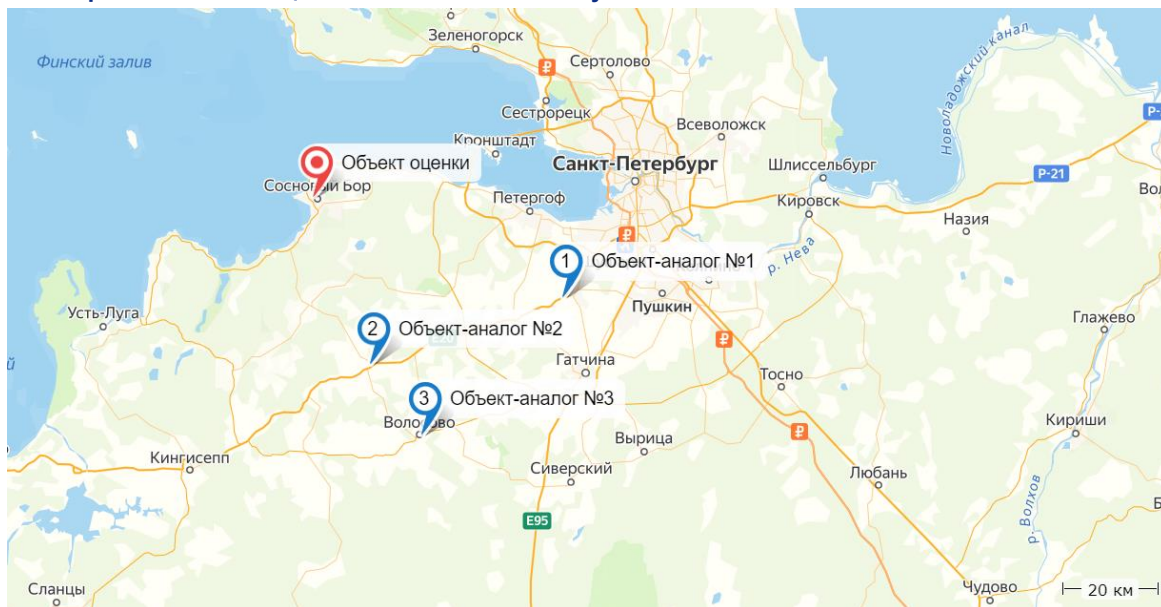
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ 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., Красное Село, Красносельское шоссе, 9736 км

Объект-аналог №2: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы, 61

Объект-аналог №3: Ленинградская обл., Волосово, Красногвардейская улица, 20

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

446 000 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	Санкт-Петербург, Красное Село Красносельское шоссе, 9736 км	Ленинградская обл., Волосовский р- н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы, 61 Таллинское шоссе, 40 км	Ленинградская область, Волосово, Красногвардейская ул., 20
Площадь земельного участка, кв. м	4 260	2 700	1 000	2 313
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, торговый центр, бизнес-центр	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, промышленные предприятия организации IV-V классов санитарной классификации	земли населенных пунктов, торговый центр, жилой многоквартирный дом, детский сад, школа, спортивный центр, поликлиника, магазин, ресторан, гостиница, общежития, банк
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе: водоснабжение, электричество, канализация	по границе: электричество	на участке: газ, электричество, водоснабжение, канализация
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
Цена, руб., НДС не облагается		7 670 000	2 500 000	7 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается		2 841	2 500	3 243
Контакты		7 938 808 56 24	7 918 641 15 84	7 968 193-55-35
Источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg-krasnoye-selo/zemelnye-uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4474874	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_4374323255	https://spb.cian.ru/sale/commercial/305596260/

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		2 841	2 500	3 243
Качество передаваемых прав	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(18,2%)	(18,2%)	(18,2%)
По статусу населенных пунктов	райцентры с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
<i>Корректировка по статусу населенных пунктов, %</i>		(11%)	-	-
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	2 700	1 000	2 313
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(15%)	(41%)	(20%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, торговый центр, бизнес-центр	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, промышленные предприятия организации IV-V классов санитарной классификации	земли населенных пунктов, торговый центр, жилой многоквартирный дом, детский сад, школа, спортивный центр, поликлиника, магазин, ресторан, гостиница, общежития, банк
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе: водоснабжение, электричество, канализация	по границе: электричество	на участке: газ, электричество, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	7,0%	(19,0%)

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	условно "объекты отсутствуют"	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты присутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>		-	-	4,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 758	1 291	1 788
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		26%	48%	43%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,466	0,252	0,282
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается	1 612			
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	6 868 000			
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	446 000			

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. 375, табл. 292). Скидка на торг составила от минус 12,0% до минус 24,4%. К расчетам принято среднее значение корректировки для земельных участков под коммерческую застройку для г. Санкт-Петербург, которое составило минус 18,2% для всех объектов-аналогов

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на статус населенных пунктов:** оцениваемый земельный участок как и объекты-аналоги №2 и №3 имеет статус райцентра с развитой промышленность, в связи с чем корректировка к объектам-аналогам №2 и №3 не применялась. Объект-аналог №1 имеет статус населенного пункта в ближайшей окрестности областного центра, в связи с чем применена корректировка, которая для г. Санкт-Петербург составила минус 11%. Корректировка была рассчитана согласно информации из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», 2024 г., стр. 143, табл. 40)
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** 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. 157, рис. 35). Корректировка для объектов-аналогов №1, №2, №3 составила минус 15%, минус 41% и минус 20% соответственно

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	4 260	2 700	1 000	2 313
Корректирующий коэффициент	0,15	0,18	0,26	0,19
Корректировка, %		(15,0%)	(41,0%)	(20,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое и в том числе для строительства торговых объектов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ветхих зданий, строений и сооружений:** оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный, объекты-аналоги №1 и №2 также представлены к продаже без ветхих зданий, строений и сооружений, объект-аналог №3 представлен с двумя гаражами, следовательно необходимо применение корректировки. Корректировка рассчитана на основании данных, опубликованных 10.01.2024 г. на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>). Размер корректировки варьируется от 4% до 23% в зависимости от возможности вторичного использования материала здания под снос. Размер корректировки для объекта-аналога №3 составил 4% в связи с тем, что здания расположенные на его участке состоят из кирпича, пригодного для вторичного использования



Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов (продолжение)

► **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Объекты-аналог №1 представлен к продаже также с коммуникациями по границе, объект-аналог №2 оснащен только электричеством, остальные коммуникации отсутствуют, объект-аналог №3 обеспечен всеми коммуникациями внутри участка, следовательно, для объектов-аналогов №2 и №3 требуется применение корректировок. Корректировки были рассчитаны на основании данных, опубликованных 10.01.2024 г. на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>), величина корректировки для объекта-аналога №2 за отсутствие водоснабжения составила от плюс 3% до плюс 13%, к расчетам принято значение нижней границы – плюс 3%, корректировка за отсутствие канализации у объекта-аналога №2 составила от плюс 4% до плюс 11%, к расчетам принято значение нижней границы – плюс 4%. К расчетам приняты значения корректировок по нижней границе в связи с тем, что по комментариям собственника объекта-аналога №2 проведенные по близлежащим улицам коммуникации принадлежат сетевым организациям, следовательно, расходы собственника участка по подключению составят регулируемую или фиксированную (незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка для объекта-аналога №3 за наличие газоснабжения внутри участка составила от минус 12% до минус 29%, к расчетам принято среднее значение – минус 19%

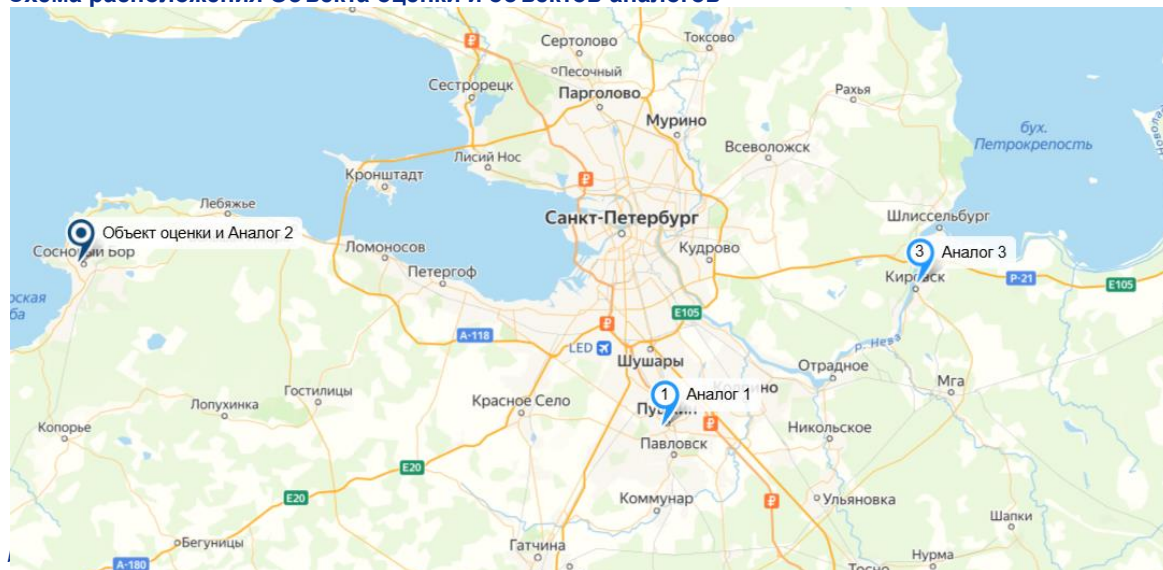
Корректировка земельных участков на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе: водоснабжение, электричество, канализация	по границе: электричество	на участке: газ, электричество, водоснабжение, канализация
Электроснабжение	+	+	+	+
Водоснабжение	+	+	-	+
Канализация	+	+	-	+
Газоснабжение	-	-	-	+
Электроснабжение		-	-	-
Водоснабжение		-	3,0%	-
Канализация		-	4,0%	-
Газоснабжение		-	-	(19,0%)
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	7%	(19%)

Источники: Анализ Исполнителя



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



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

Объект-аналог №1: Санкт-Петербурге, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Московская ул., 25

Объект-аналог №б/н: Ленинградская область, Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Красных Фортиков, 26

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Набережная ул., 15

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 объектами-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 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 45 из 114


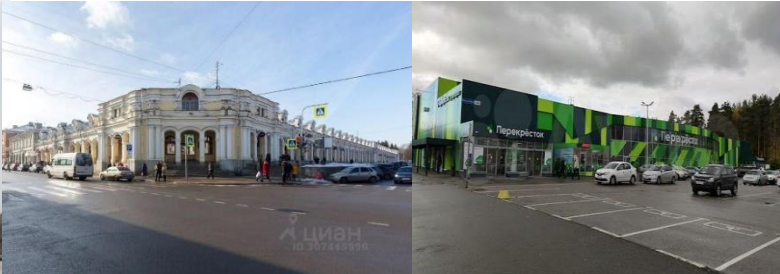

Financial

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, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Московская ул., 25	Ленинградская обл., Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Красных Фортов, 26	Ленинградская обл., Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Набережная ул., 15
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	общий вход	общий вход	отдельный вход
Общая площадь, кв. м	286,8	346,4	311,00	130,0
Этаж расположения	1 этаж	2 этажа	1 этаж	1 этаж
Тип объекта	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ	торговое помещение в ТЦ
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
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 / НДС не обл.		990 704	840 000	325 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		34 320	32 412	30 000
Условия включения налога в ставку	без НДС	НДС	НДС	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл.		28 600	27 010	30 000
Контакты		+7 (981) 689-39-02	сообщения Авито	+7 (994) 028-86-96
Источник*		https://spb.cian.ru/rent/commercial/307445996/	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_311_m_44748317483?ya_311_m_44748317483	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_130_m_tts_4665765150?ya_311_m_44748317483

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		28 600	27 010	30 000
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		28 600	27 010	30 000
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, 78, ТЦ Крым	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Московская ул., 25	Ленинградская обл., Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Красных Фортов, 26	Ленинградская обл., Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Набережная ул., 15
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>		(8,4%)	-	-
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	отдельный вход
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		4,2%	4,2%	-
Площадь объекта, кв. м	286,8	346,4	311,0	130,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		2,0%	1,0%	(8,0%)
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	2 этажа	1 этаж	1 этаж
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8	346,4	311,0	130,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 47 из 114

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		26 712	27 280	26 496
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		14,6%	5,2%	8,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,177	0,500	0,323
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		26 900		
Значение потенциального валового дохода, руб./год без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей		7 715 000		

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 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/>). Минимальное значение скидки на арендные ставки для торговой недвижимости в среднем по России составляет 4%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 48 из 114

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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 100, табл. 13). 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 8,4%, рассчитанная следующим образом $= (0,76/0,83-1) * 100\%$
- ▶ **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 №1 и №2 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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 410, табл. 350)
- ▶ Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 4,2%, рассчитанная следующим образом: $((1,00/0,96-1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** корректировка рассчитывалась на основании данных, полученных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 299, рис. 90)

- ▶ **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 одинаковый состав площадей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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	346,4	311,0	130,0
Удельная цена		1,02	1,01	0,92
Корректировка, %		2,0%	1,0%	-8,0%

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 21 день, т.к. Датой оценки является 10.12.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 11.12.2024 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 составляет **7 715 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-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г., стр. 34, табл. 5). Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке в торговых центрах составляет диапазон от 7,2% до 21,6%

- ▶ 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 – 7,2%

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: $\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании расчетных данных рыночной арендной ставки с учетом рыночного уровня загрузки и составил **7 160 тыс.** руб. в год без НДС ($7\,715 \cdot (1 - 7,2\%)$)
- ▶ Удельное значение арендной ставки без учета коммунальных и эксплуатационных платежей и НДС составляет 26 900 руб./кв. м/год, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 28 Отчета об оценке)

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 №422-120349/24 от 18.07.2024 г. Величина затрат на страхование в 1-й прогнозный период составила **32 995,60** руб./год без НДС

Определение операционных расходов (продолжение)

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки. Для расчета принято минимальное значение диапазона – 1% от ДВД

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)

Эксплуатационные и коммунальные расходы

- В настоящем расчете операционных расходов затраты на эксплуатацию и коммунальные расходы Объекта оценки и объектов-аналогов составили 0 руб., так как эксплуатационные и коммунальные расходы не включены в арендную ставку и оплачиваются арендаторами отдельно. Таким образом, ставка аренды определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/4700202112250001?index=15&rangeSize=1>). 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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	286,8
Затраты на ремонт и материалы, руб./кв. м *	6 100
Периодичность проведения кап. ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, % ***	19,70%
Фактор фонда возмещения, коэффициент	0,0324
Резерв на замещение	56 667

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 487, табл. 437

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

*** расчет приведен далее

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



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	13,84%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итого	19,70%

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 15.05.2041 г., принять за уровень безрисковой ставки среднегодовое значение доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность за год по ним составила 13,84%

► **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 01.10.2024). Минимальный срок экспозиции для торговых объектов составляет 4 месяца. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,61%

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1,00%

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 52 из 114



Расчет справедливой стоимости							
Параметр	Годовое значение	10.12.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовой доход, руб. в год, без НДС	7 715 000	443 877	8 062 175	8 384 662	8 720 048	9 068 850	9 431 604
Потери от недозагрузки, %	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС	7 159 520	411 918	7 481 698	7 780 966	8 092 205	8 415 893	8 752 529
Операционные расходы, руб. в год	452 000	26 000	460 000	466 000	473 000	481 000	488 000
Налог на имущество	279 237	16 066	279 237	279 237	279 237	279 237	279 237
Земельный налог	11 804	679	11 804	11 804	11 804	11 804	11 804
Резерв на замещение	56 667	3 260	59 217	61 586	64 049	66 611	69 275
Страхование	32 996	1 898	34 480	35 860	37 294	38 786	40 337
Вознаграждение управляющей компании	71 595	4 119	74 817	77 810	80 922	84 159	87 525
Чистый операционный доход, руб., без НДС		385 918	7 021 698	7 314 966	7 619 205	7 934 893	8 264 529
Ставка дисконтирования, %		19,7%	19,7%	19,7%	19,7%	19,7%	19,7%
Ставка капитализации, %							10,0%
Период дисконтирования		0,03	0,56	1,56	2,56	3,56	4,06
Фактор текущей стоимости		0,9948	0,9046	0,7557	0,6313	0,5274	0,4820
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		383 926	6 351 777	5 527 887	4 810 057	4 184 807	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							21 258 455
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							83 060 588
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							40 038 356
Справедливая стоимость, руб. без НДС							61 300 000

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

► Расчет ставки капитализации производился согласно данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», 2024 г., стр. 55, табл. 27) и статистическим рыночным данным, опубликованным Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/>). Ставка капитализации для помещений в торговых центрах находится в диапазоне от 9% до 10,9%. К расчету было принято среднее значение в размере 10%

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: **61 300 000 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	61 300 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			61 300 000

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	60 854 000
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	446 000
Итого	61 300 000

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 декабря 2024 г., составила:

61 300 000 (Шестьдесят один миллион триста 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: **60 854 000 (Шестьдесят миллионов восемьсот пятьдесят четыре 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: **446 000 (четыреста сорок шесть 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	



<p>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>г. Москва</p>		<p>28 ноября 2022 г.</p>
<p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>ООО "ЭФ СИ ДЖИ" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15/т ИНН 7701910468 / КПП 770101001</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>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.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>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.</p>	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	<p>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копейки) 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</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателями) 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, претензия), 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.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
<p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава</p> 	<p>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</p> 	

Договор (Правильный/Трапецеция) - 0991R/776/1030721
 Исполнитель: Мухомова Виктория Павловна, з.п.ч.т. МухомоваVP@alfastrah.ru, тел. +7 (499) 788-99-806, 2099

<p>ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>г. Москва</p>		<p>20.10.2023 г.</p>
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, 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.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копейки) 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</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>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 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>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).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
<p>Ситников Артем Дмитриевич</p> 	<p>в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок)/управление коммерческого страхования/Дирекция "Страхования ответственности" Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.</p> 	

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 57 из 114

Financial

Consulting

Group





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 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 58 из 114

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 59 из 114



Фасад здания



Фасад здания



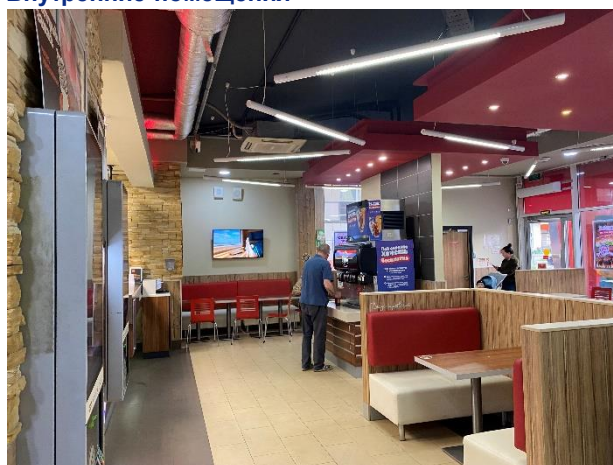
Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 60 из 114



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

ВХ. от 03.08.2021

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58		
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78		
Площадь:	4260 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб:	11250532.2		
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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469		

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	

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

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

М.И.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 62 из 114

Financial

Consulting

Group



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/32)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 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 ипотечной:	данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Сельков 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3 Ошурков 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 прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	12.07.2019 15:50:26
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:58-47/023/2019-38
	срок, на который установлено ограничение прав 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 прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 90562RNN9X2Q2R0RE1WZ6P302, 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 ипотечной:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 63 из 114



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/32)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Журавлев 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Канкасова 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Кардаш Сергей Игоревич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 9/1000 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 прав 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 64 из 114



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/32)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Селькова Галина 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 прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Трушина 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 прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Глазунов 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 прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.11	Виволанцев 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 прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 65 из 114



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.12	Шкиль Исонид 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.13	Макарчук Марина 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.14	Ислюва 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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.15	Линсхэн Анна Генадьевна
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 прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

M.II.



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/32)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.16	Моисеева Вера Тимофеевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.16	Общая долевая собственность, 18/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-24 21.11.2018 19:39:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.16	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.17	Акционерное общество "Агентство эксплуатации недвижимости", ИНН: 4714016846
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.17	Общая долевая собственность, 664/1000 47:15:0101001:58-47/021/2018-22 21.11.2018 19:38:47
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.17	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 67 из 114

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2021 г.

Раздел 3 Лист 8

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:58	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	M.I.L.		

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 68 из 114



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 18.07.2024 г.

ВХ. от 03.08.2021

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
29.07.2021г.	
Кадастровый номер:	47:15:0101001:1002
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2017
Ранс присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/009-47/127/002/2017-293
Адрес:	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102
Площадь:	286,8
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 расположен объект недвижимости:	47:15:0101001:996
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилов Николай Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
 Страница 69 из 114



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 18.07.2024 г.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:1002	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:15:0101001:1002-47/097/2021-7 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 прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.07.2021 15:03:51	
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:1002-47/097/2021-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265, выдан 21.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 1, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 2, выдан 08.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным 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 должности		подпись	инициалы, фамилия

M.I.L.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 70 из 114



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 18.07.2024 г.

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
29.07.2021г.		
Кадастровый номер:		47:15:0101001:1002
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.08.2018 14:17:58
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:1002-47/021/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027 с 24.08.2018 по 02.03.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 28.02.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2018, номер государственной регистрации: 47:15:0101001:1002-47/021/2018-2 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 04.04.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 47:15:0101001:1002-47/023/2019-4 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют

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

M.II.



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 18.07.2024 г.

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		47:15:0101001:1002	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 72 из 114

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 18.07.2024 г.

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:1002		Номер этажа (этажей): 1	

7 этаж

Масштаб 1:100

Словные обозначения:

- - номер помещения
- - номерная доска, №
- - границы АОВ, установленные постановкой
- (с цифрой) - стены с окнами и дверями
- (с цифрой) - лифты

Масштаб 1

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

M.I.L.



Правостанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Ломоносовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*

(основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу

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

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Составлен по данным инвентаризации от 21.08.2019

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

Действителен с приложением плана помещения.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1660.07.11)

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади нежилого помещения

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

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНТ.1.1660.07.11)

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 74 из 114



3

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ %.

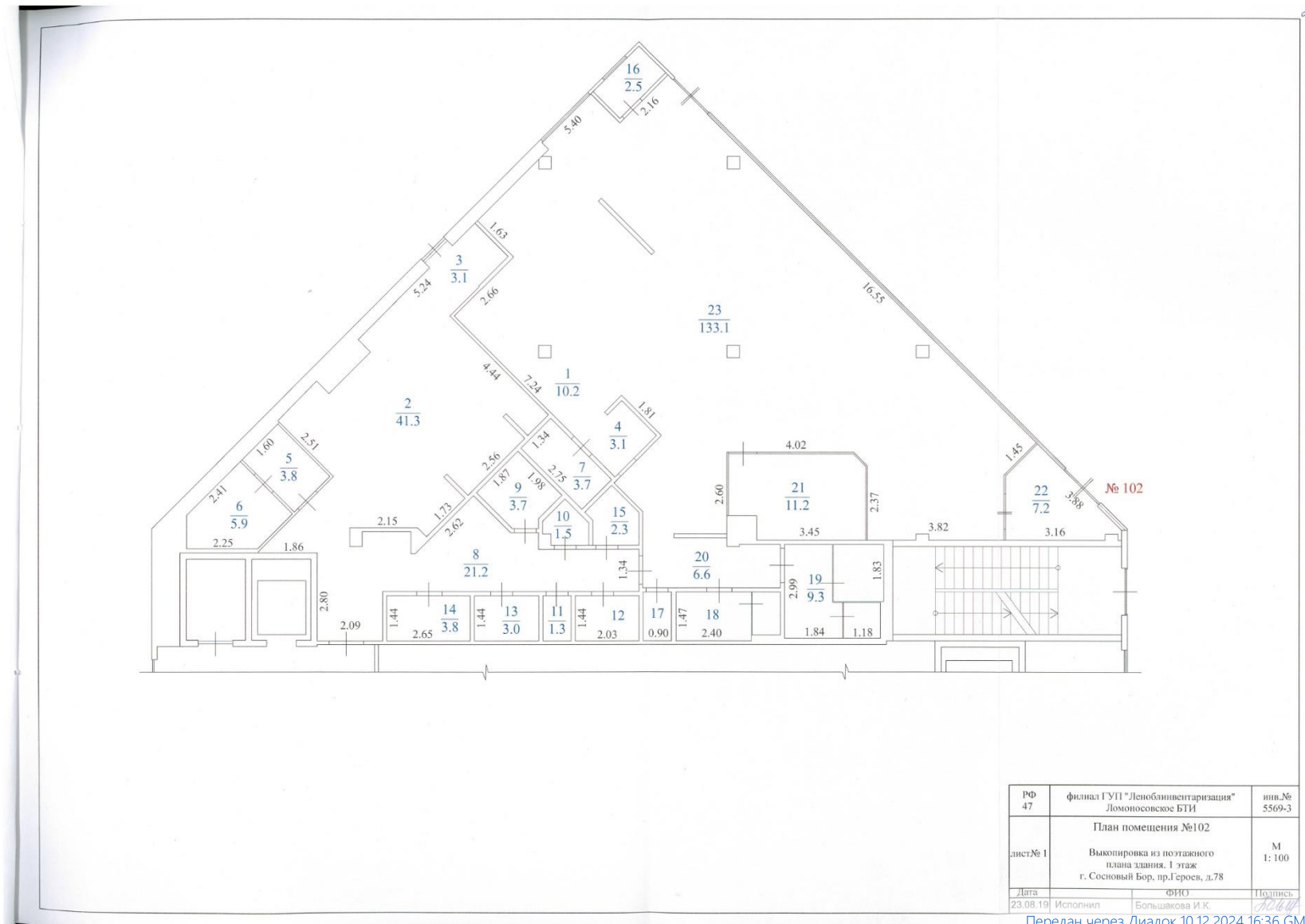
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	сэндвич - панели
2. Перегородки (материал)	гипсокартонные
3. Перекрытия (материал)	монолитные железобетонные
4. Полы:	керамическая плитка, керамогранит
5. Проемы: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

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



ГУП "Лесоблининвентаризация"
 АДМ № 19/17.1.1.06.07.19





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: <i>И.К. Большакова</i>

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 76 из 114



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 один сутки) уведомления Арендатора. В случае наступления чрезвычайных обстоятельств (в том числе в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения), требующих немедленной реализации доступа, Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение без уведомления Арендатора.

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

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

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в 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 дату возврата Помещения.

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

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

6



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Если к установленному в пункте 4.7. 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 инициирующая Сторона направляет другой Стороне соответствующую претензию с требованием об устранении нарушения условий настоящего Договора, другая Сторона в течение десяти рабочих дней с даты получения претензии с требованием об устранении нарушения, обязана рассмотреть претензию и дать на нее письменный ответ. В случае если в течение указанного срока ответ от другой Стороны не получен или не устранено нарушение условий настоящего Договора, инициирующая Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления уведомления об отказе от Договора. Договор прекращается (считается расторгнутым) в дату, указанную в уведомлении о расторжении, но в любом случае не ранее, чем через 30 (тридцать) календарных дней с даты получения уведомления об отказе Стороной.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9

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

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

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

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

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

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

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

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

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

- предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций; либо они

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

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

- в иных подобных случаях.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10



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

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

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

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

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

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

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

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

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



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

ООО «Вертикаль»



ООО «БУРГЕР РУС»



А.А. Перевозчиков /



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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

М.П.

Митюшин И.М.



Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П.

Перевозчиков А.В.



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

г. Москва

«07» сентября 2021 года

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

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

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

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

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

«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 29.07.2021».

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

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 87 из 114

Financial

Consulting
Group



ИНГОССТРАХ

18 июля 2024 г.

Москва, Россия

ОРИГИНАЛ ИНГОССТРАХА
ПРОСЬБА ВОЗВРАТИТЬ ПО АДРЕСУ:
МОСКВА, 127994, УЛ. ЛЕСНАЯ, 41.

Вх 3107/1
от 31.07.2024

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

№ 422-120349/24

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 2024 г. по 24:00 часов 08 августа 2025 г.
(обе даты включительно, всего 365 дней).

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:
Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.;
«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий (к п.3.4.2 Общих условий);
«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин».
На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

Страхователь
Полис № 422-120349/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик 1

ИНГОССТРАХ

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 сооружение 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 **59 992 000,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20240610-4от 10.06.2024 г., составленного ООО «Эф Си Джи»

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 работниками у него лицами.

4. **Боя стеклом** - 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 **32 995,60**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2024 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.

Страхователь
Полис № 422-120349/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик 2

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 88 из 114

Financial
Consulting
Group



ИНГОССТРАХ

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

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

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

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

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

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

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

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

УТОЧНЕНИЯ К УСЛОВИЯМ СТРАХОВАНИЯ:

1. Наряду с иными исключениями из страхового покрытия, предусмотренными Правилами страхования и настоящим Полисом, применяются нижеуказанные исключения:

1.1. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;
- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.

Страхователь
Полис № 422-120349/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик

3

ИНГОССТРАХ

1.2. Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или
- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РостехНадзором) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или
- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электронагревательных приборов или любых других элементов отопления/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

1.3. Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении проходов между стеллажами в помещении склада, захлапывании склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

1.4. Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/неисправном состоянии в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и долговременным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

1.5. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершит или допустит действия, ведущие к возникновению страхового случая.

2. 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:

Страхователь
Полис № 422-120349/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик

4

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 89 из 114

Financial

Consulting
Group

ИНГОССТРАХ

2.1. 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);

2.2. 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;

2.3. 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;

2.4. 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 2.1 – 2.4 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 вследствие 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 2.1 – 2.4 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 п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;
- воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

Страхователь 
 Полис № 422-120349/24
 Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик  5

ИНГОССТРАХ

- утечки или расщепления любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- военных преступлений и мародерства.

Указанные исключения (п.п. 2.1 – 2.4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повлиявших впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной 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.

3. 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.

Любое событие (или серия событий), квалифицированное в соответствии со ст. 205 УК РФ как террористический акт или квалифицированное в соответствии со ст. 281 УК РФ как диверсия, либо событие (или серия событий), квалифицированное по законодательству иной страны, на территории которой произошло данное событие (или серия событий), как террористический акт или диверсия, но в объеме не менее, чем это указано в определениях ниже по тексту настоящей оговорки, угроза или инсценировка террористического акта или диверсии, и/или ложное сообщение о террористическом акте или диверсии, а также любые действия по контролю, предупреждению, подавлению террористических акций или диверсий, в т.ч. проведение контртеррористической операции.

Под террористическим актом понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и создающих опасность гибели человека, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных тяжких последствий, в целях дестабилизации деятельности органов власти или международных организаций либо воздействия на принятие ими решений, а также угроза совершения указанных действий в целях воздействия на принятие решений органами власти или международными организациями.

Под диверсией понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, направленных на разрушение или повреждение предприятий, сооружений, объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, средств связи, объектов жизнеобеспечения населения либо на нанесение вреда здоровью людей и (или) компонентам природной среды, если эти действия совершены в целях подрыва экономической безопасности и (или) обороноспособности Российской Федерации (или иной страны, где произошло данное событие или чьи интересы могут быть затронуты).

Страхователь 
 Полис № 422-120349/24
 Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик  6

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 90 из 114

Financial
 Consulting
 Group



ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

Данное положение настоящего договора, в том числе, исключает ущерб, затраты или расходы любого характера, возникшие в результате или в связи с любыми действиями по предупреждению терроризма, в том числе по выявлению и последующему устранению причин и условий, способствующих совершению террористических актов (профилактике терроризма), выявлению, предупреждению, пресечению, раскрытию и расследованию террористического акта (борьбе с терроризмом), минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма, пресечению террористических актов, проведению контртеррористических операций.

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

4. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению утрата (гибель) или повреждение застрахованного имущества, а также любые убытки, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные с воздействием боеприпасов, включая снаряды, мины, торпеды, бомбы, либо иных устройств или орудий войны, в том числе тех, которые остались после проведения специальных мероприятий по обезвреживанию неразорвавшихся снарядов, мин, торпед, бомб, иных устройств или орудий войны уполномоченными государственными органами, в т.ч. в случае, если соответствующим органом был выдан официальный документ о безопасности местности.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на застрахованный объект, так и в случаях, когда описанные в настоящей оговорке пункте события являются первопричинной цепочки (последовательности) событий, повлиявших впоследствии на причинение вреда имуществу и/или иным имущественным интересам (далее: поломки, выход оборудования из строя, задержка работ, простой, увеличение цен и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

5. Несмотря на любое положение, не соответствующее настоящему договору страхования или любому Дополнительному соглашению к нему, договор исключает любые:

5.1.1. Киберубытки, если только они не подпадают под действие положений пункта 5.2 настоящей оговорки;

5.1.2. Убытки, ущерб, ответственность, претензии, затраты, расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие, возникшие в результате или в связи с любой невозможностью использования, уменьшением функциональности, ремонтом, заменой, восстановлением или воспроизведением любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, независимо от любой другой причины или события, способствующего этому одновременно или в любой другой последовательности.

5.2. С учетом всех положений, условий, ограничений и исключений договора страхования или любого Дополнительного соглашения к нему, договор покрывает физическую потерю или физический ущерб имуществу, застрахованному по договору страхования, вызванные непосредственно Киберинцидентом или Киберактом, которые привели к пожару, взрыву, повреждению водой из водонесущих систем, наезду автотранспортных средств.

5.3. Настоящая оговорка имеет преваляющее значение и, если её положения полностью или в части противоречат любой другой формулировке настоящего договора или любого Дополнительного соглашения к нему, имеющему отношение к Киберубыткам или Данным или Устройствам обработки данных, применяются условия настоящей оговорки, которые заменяют такие формулировки.

5.4. Определения:

5.4.1. Киберубыток означает любой убыток, ущерб, ответственность, претензии, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие из или возникшие в результате или в связи с любым Киберактом или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любые действия, предпринятые в целях контроля, предотвращения, пресечения или устранения любого Киберакта или Киберинцидента.

5.4.2. Киберакт означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, или их угрозу или мистификацию, включающую доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы.

5.4.3. Киберинцидент означает:

а) любую ошибку или упущение или серию связанных ошибок или упущений, затрагивающих доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы и

б) любую частичную или полную неработоспособность или отказ или серию связанных частичной или полной неработоспособности или отказов доступа, обработки, использования или эксплуатации любой Компьютерной системы.

5.4.4. Компьютерная система означает: любой компьютер, аппаратное обеспечение, программное обеспечение, коммуникационная система, электронное устройство (включая, но не ограничиваясь этим, смартфон, ноутбук, планшет, носимое устройство) сервер, облако или микроконтроллер, включая любую аналогичную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленного и включая любое связанное устройство ввода, вывода, хранения данных, сетевое оборудование или резервный объект, который принадлежит или управляется Страхователем или любой другой стороной.

5.4.5. Данные означают: информацию, факты, понятия, код или любую другую информацию любого рода, которая записывается или передается в форме, подлежащей использованию, доступу, обработке, передаче или хранению Компьютерной системой.

5.4.6. Устройство обработки информации - любое застрахованное договором страхования имущество, на котором может храниться Информация, но не сама Информация.

Страхователь

Полис № 422-120349/24

Отдел страхования предпринимательской сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»

тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик

7

Страхователь

Полис № 422-120349/24

Отдел страхования предпринимательской сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»

тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страховщик

8

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 91 из 114

Financial

Consulting


Group



ИНГОССТРАХ

Если Устройство обработки информации застраховано по настоящему договору и в результате физического воздействия на него оно утрачено или повреждено полностью или частично в результате страхового случая, предусмотренного настоящим договором, размер ущерба будет определяться как совокупность затрат (стоимость) на приобретение чистого Устройства обработки информации и расходов на копирование информации с резервной копии или оригиналов предыдущей версии Устройства обработки информации. Такие расходы не включают в себя никакие иные затраты на научно-технические или какие-либо иные мероприятия по воссозданию, сбору, информации. Если Устройство обработки информации не отремонтировано/не восстановлено или не заменено, то размер ущерба будет определяться как стоимость чистого Устройства обработки информации. По настоящему договору в любом случае не подлежит возмещению стоимость информации (данных), принадлежащей какому-либо лицу, даже если информация в результате события, предусмотренного договором, не может быть воссоздана, собрана или смонтирована.

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


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

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»


/Радко Е.А./
М.П.
Начальник отдела
страхования предприятий сферы торговли и услуг
Доверенность №0926086-4/23 от 24.11.2023 г.

Полис № 422-120349/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

9

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 92 из 114

Financial
Consulting
Group





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 292. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.

2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,6%	24,0%
2	Санкт-Петербург	18,2%	12,0%	24,4%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,0%	9,9%	24,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	17,0%	11,7%	22,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	17,6%	11,4%	23,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 293. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.

3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,3%	15,4%	29,1%
2	Санкт-Петербург	21,6%	14,7%	28,4%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,9%	9,5%	24,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	20,0%	14,2%	25,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	22,3%	15,5%	29,2%
6	Курортные регионы	-	-	-




СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 40. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Санкт-Петербургу.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,20	1,36	1,52	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,26	1,71
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,12	1,51
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,79	0,90	1,00	1,35
	Прочие населенные пункты		0,59	0,66	0,74	1,00



 СПРАВОЧНИК ОЦЕНКИ 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.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

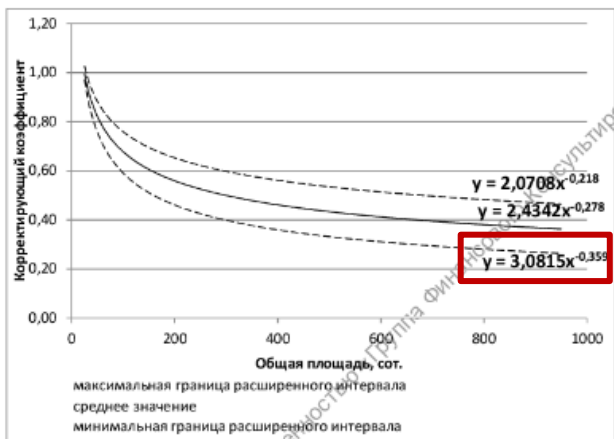


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Расширенный интервал.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

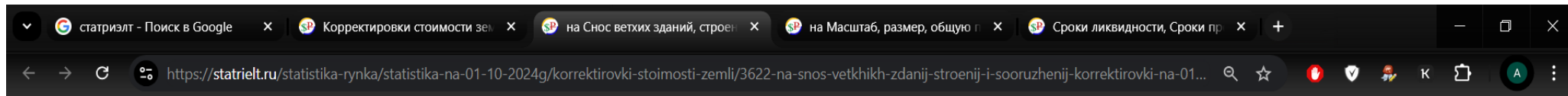
Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

← Назад

Вперед →

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



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,96	0,89

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,78	0,90	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,00	1,09	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,96	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,91	0,82
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. 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 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. 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 437.

Таблица 437. 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	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Важная информация. В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%



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	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2330	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений связываются по Московской области на 13 – 16% 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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

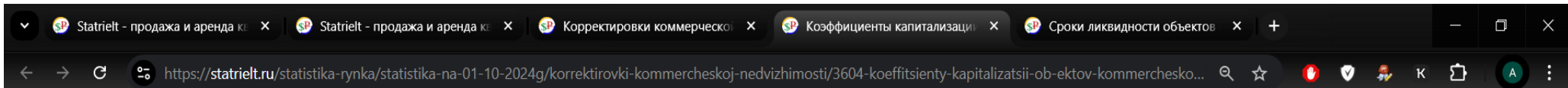
Таблица 327. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,20
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Таблица 328. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00





некоммерческая организация

[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 100 из 114

Financial
Consulting
Group



100

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, 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	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
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	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

Примечание:

1. 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.

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

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

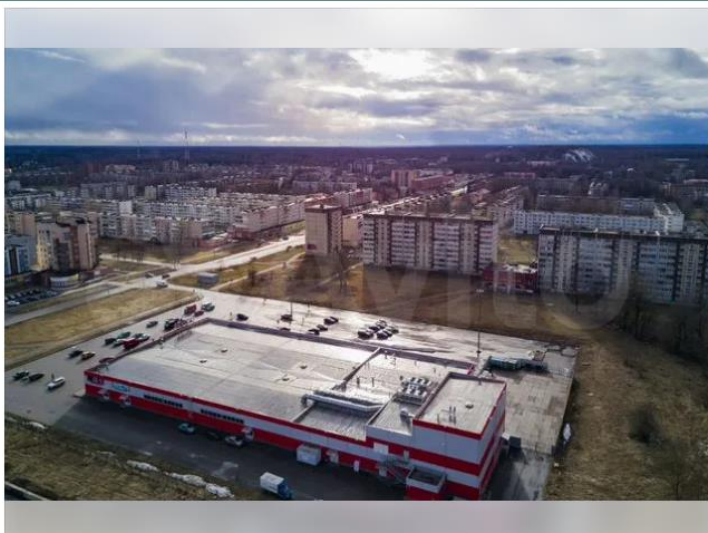
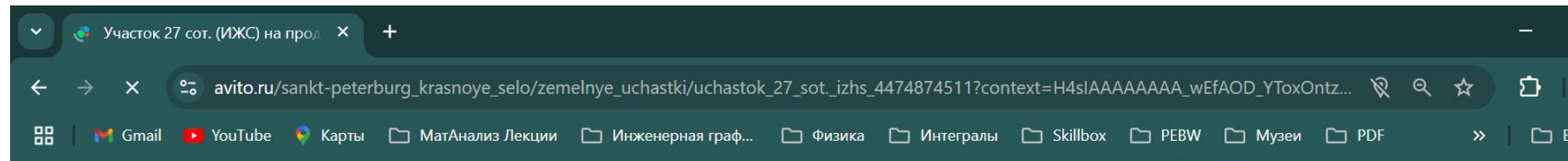
- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; 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;

- **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 >

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



7 670 000 Р

284 074 Р за сотку
 В ипотеку от 185 617 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 938 808-56-24

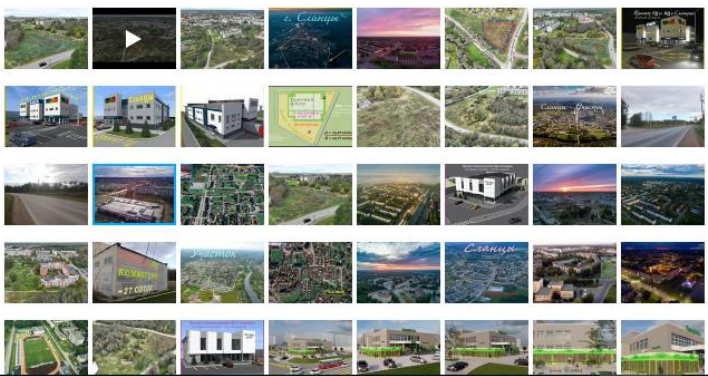
Рассчитать ипотеку

Владимир
 Агентство
 На Авито с октября 2012



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

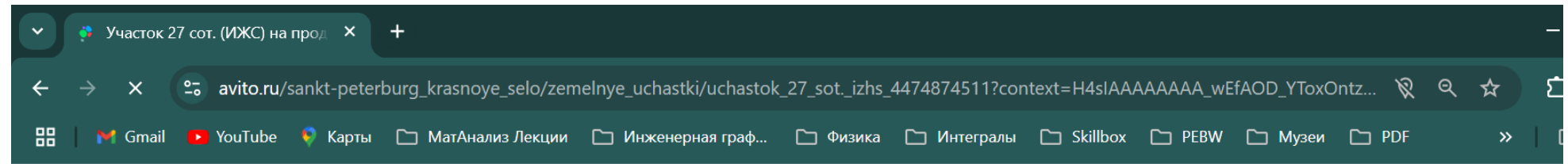


Реклама

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+08:00
 16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
 Страница 102 из 114

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

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



Описание

Для коммерции, бизнеса, ГИПЕРМАРКЕТА и магазинов, вблизи СПб, в Сланцах, точка поставлена примерно, как направление, ехать 130 км чуть более часа - вдоль асфальтированной дороги.

Данный участок интересен федеральным сетям: ЛЕНТА, ПЯТЕРОЧКА, МАГНИТ, ДИКСИ, СВЕТОФОР и ПЕТРОВИЧ.

Назначение: Земли населенных пунктов, Вид использования: Магазины, Рынки, Деловая застройка, Общепит и многоквартирная застройка. МНОГОЭТАЖКИ, территориальная зона Ж-1 Сланцы. Для строительства Торгового Центра и Бизнес Центра. Точная площадь участка 26,64 сотки (это соединены 15 и 12) по ПЗЗ - Разрешено строительства супермаркета до 5000 кв. метров

Для строительства дачи и коттеджа не подойдет, ТОЛЬКО КОММЕРЦИЯ !!!!
Электричество подведено, вода и канализация по границе, длина участка 66 метров вдоль асфальтированной дороги (Молодежный проспект).

Отличный инвестиционный проект, строительство магазина или аренда под установку павильонов.

Собственник. С агентами не работаю. Обременений нет

7 670 000 ₽

284 074 ₽ за сотку

В ипотеку от 185 617 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 938 808-56-24

Рассчитать ипотеку

Владимир

Агентство

На Авито с октября 2012



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

7 670 000 ₽



Стоимость дома

5 000 000 ₽



Первый взнос

3 801 000 ₽



Срок ипотеки

30 лет



Реклама



ОРГАНИЗАТОРОМ АКЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РСТИ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВУЕТ В ОТНОШЕНИИ КВАРТИР В ЖК «КИНОПАРК» (ЗАСТРОЙЩИК ООО «РСТИ НА ТАМБАСОВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ЖК «СВЕР» (ЗАСТРОЙЩИК ООО «РСТИ-НОВА» (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ЖК «ЛАЙНЕР»», ЖК «МАСТЕР ГЛАСС»», ЖК «БЕЛГАР» (ЗАСТРОЙЩИК ООО «РСТИ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ЖК «АКАДЕМИЯ» (ЗАСТРОЙЩИК ООО «РСТИ НА ПИСКАРЕВСКОМ» (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ЖК «NEW TIME»», ЖК «ТАИГА СВЕР» (ЗАСТРОЙЩИК ООО «РСТИ НА ГЛУХАРСКОЙ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)», ЖК «РАЙС»» ООО «РСТИ-ФАНТАЗИ»». СРОК ДЕЙСТВИЯ АКЦИИ С 24.10.2024Г. ПО 25.12.2024Г. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ РОЗЫГРЫША 26.12.2024Г. С ПРАВИЛАМИ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЯ, ИНФОРМАЦИЕЙ ОБ ОРГАНИЗАТОРЕ, О КОЛИЧЕСТВЕ ПРИЗОВ, СРОКАХ, МЕСТЕ И ВОРЯДЕ ПОЛУЧЕНИЯ ПРИЗА МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.PSTI.RU. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕДИКАЦИИ АКЦИИ – Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.DOM.RU. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ.

rslb.ru

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



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

Участок 10 сот. (промназначе...)

avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_4374323255?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzO...

2 500 000 ₽
250 000 ₽ за сотку

8 918 641-15-84

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

кад номер будьте добры

Николай
Частное лицо
На Авито с марта 2022

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

КВАРТИРА ОТ 1 РУБЛЯ В МЕСЯЦ

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 40 км

Расположение

Глоракс

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



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

Участок 10 сот. (промназначе

avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_4374323255?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzO...

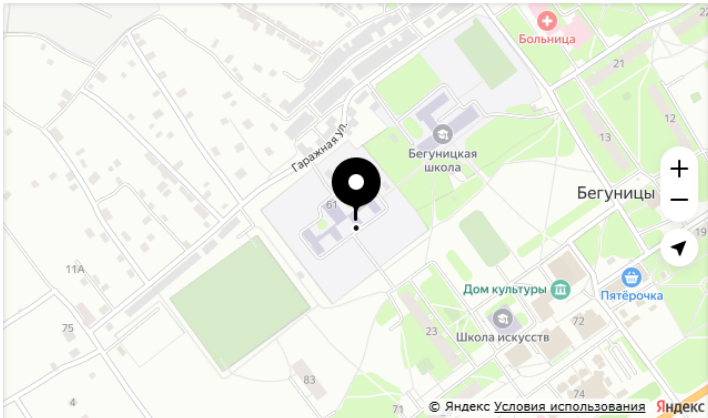
Gmail YouTube Карты МатАнализ Лекции Инженерная граф... Физика Интегралы Skillbox PEBW Музеи PDF

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 40 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы, 61
Таллинское шоссе, 40 км



Скрыть карту ^

Описание

хорошее место,
для любова развития бизнеса.

2 500 000 ₽

250 000 ₽ за сотку

8 918 641-15-84

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

кад номер будьте добры

Николай
Частное лицо
На Авито с марта 2022

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 0+

Glorax

-25%

на квартиры
и апартаменты

Рекламодатель и Застройщик: ООО «СЗ «Эс Си Райтерс». Проектная декларация на сайте нашдом.рф. ОГРН 108503801280, Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Полострово, пр-кт Пискаревский, д. 63, литера А, помещ. 3/Н, офис 440. Скидка 25% предоставляется при условии 100% оплаты или оформления ипотеки без субсидирования. Акция действует до 31.12.2024. Подробнее на glorax.com.

glorax.com

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



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

Купить коммерческую землю

spb.cian.ru/sale/commercial/305596260/

Ленинградская область, Волосово, Красногвардейская ул., 20 [На карте](#)
 Проспект Ветеранов
 Нарва шоссе 62 км от КАД, Ропшинское шоссе 56 км от КАД

7 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 275 000

Цена за сотку 324 676 ₽
 Налог УСН

+7 968 193-55-35

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ПН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Петербургская Недвижимость

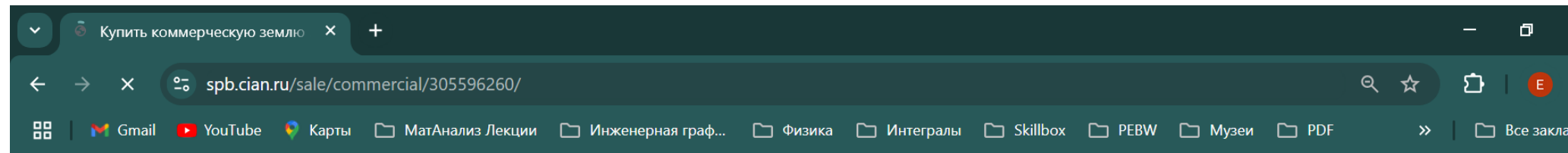
РИЕЛТОР
Карина Карапетова
 Суперагент

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
 Страница 106 из 114

Отзыв о сайте

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

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



Площадь участка
23,1 сот.



Категория
Участок поселений

Продаётся уникальный земельный участок в центре города. Расположен на ул. Красногвардейская, 20. В окружении сложившейся инфраструктуры — магазины, банки, ЗАГС, участок полиции и др. Участок состоит из двух контуров. Ранее на участке стояло здание военкомата. Сейчас основной земельный участок полностью расчищен и готов к новому строительству. На втором расположены два гаража, пригодные к эксплуатации.

Площадь земельного участка 2313+/- 9,8 кв.м

Категория земель: Земли населенных пунктов

Виды разрешенного строительства:

Жилой многоквартирный дом

Детский сад

Школа

Спортивный центр

Поликлиника

Магазин

Ресторан

Гостиница

Общезития

Банк

Торговый центр

На участке имеются все точки подключения для коммуникаций.

Прямая продажа от физ.лица, обременений нет.

[Свернуть](#) ^

[Отзыв о сайте](#)

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

7 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 275 000



Цена за сотку 324 676 ₽

Налог УСН

+7 968 193-55-35

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Петербургская Недвижимость



РИЕЛТОР
Карина Карапетова
★ Суперагент

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e

Страница 107 из 114

Financial

Consulting

Group



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


← × <https://spb.cian.ru/rent/commercial/307445996/>
🔍 🔊 ☆ 📄 ⌘ 📁 📧 ⋮ 📱

Сдается Торговая площадь (С)

в торговом центре «Гостиный двор»

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Московская ул., 25 [На карте](#)
 ↗ Московское, М-10 шоссе 11 км от КАД, ↘ Пулковское шоссе 12 км от КАД

🔍
✎
📄
🖨
🔗
⚠️ Пожаловаться



9 фото

📏

Площадь
346,4 м²

🏠

Этаж
1 из 2

🔑

Помещение
Свободно

★

Класс
С

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

📄 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

990 704 ₽/мес.
📈
❤️

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 960 900 ➤

Цена за метр	34 320 ₽ в год
Налог	НДС включен: 165 117 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены


+7 981 689-39-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

👤 Быстро отвечает на сообщения



finderent

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Финдерент

🟢 Суперагент

🗣 [Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 108 из 114



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

← × <https://spb.cian.ru/rent/commercial/307445996/>
🔍 🔊 ☆ 📄 ⌵ 📌 📍 📁

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

📄 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик

📍 Точки притяжения

🚗 Автомобильный трафик

🏠 Конкуренты в радиусе 1 км

👤 Средний бюджет семьи по району

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта

Аренда помещения под магазин на Московской ул. д.25 (Пушкин). Блок площадью 346.4 кв. м расположен на 1-м этаже ТК "Гостиный Двор". Отделка: окрашенные стены, кафель на полу. Н потолка 3.15 м. Услуги: выделенная электроэнергия, освещение, отопление, ХВС, водоотведение. Охрана 24 часа.

Напишите автору

Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

990 704 ₽/мес. ↑ ↓ ♥

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 960 900
>

Цена за метр 34 320 ₽ в год

Налог НДС включен: 165 117 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 689-39-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

📩 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Финдерент

🌱 Суперагент

Условия аренды

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 109 из 114

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.


Financial
 Consulting
 Group

109

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

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog... 🔍 📍 📶 ⭐ 📄 ⌵ 📌 📧

[❤️ Добавить в избранное](#)
[🔗 Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



840 000 ₽
в месяц ▾
История цены
2 701 ₽ в месяц за м², залог 840 000 ₽,
без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)
[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

СЗТ и Восток - ТД Перекресток
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 311 м²	Мощность электросети: 30 кВт
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 6 м	

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

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

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

Ленинградская обл., Сосновоборский г.о., Сосновый Бор, ул. Красных Фортов, 26

Скрыть карту

840 000 Р
в месяц ▾
История цены

2 701 Р в месяц за м², залог 840 000 Р, без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

СЗТ и Восток - ТД Перекресток
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

Описание

Помещение находится на 1 этаже, помещение в прикассовой зоне/имеется зона разгрузки

Первая линия с магазином, витринные окна, большой трафик. Помещение граничит с супермаркетом Перекресток.

Арендная плата 840 000 руб. в месяц с НДС.

Обсуждаемые каникулы на ремонт.

Остальные условия по заключению:

- Краткосрочный договор субаренды 11 месяцев с автоматической пролонгацией на новый срок.
- Депозит (оплата 11-го месяца аренды) в размере одной арендной платы
- Коммунальные платежи не включены в стоимость арендной платы
- Оплата арендных платежей до 25 числа текущего месяца за последующий месяц

Коммерческие условия подлежат обсуждению.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице
Удалённость от дороги: первая линия

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










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

← ↻ 🔒
https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plosch...
🔍 📍 🗨️ ⌵ ⭐ 📄 📌 📁 📧

Торговая площадь, 130 м² ТЦ Набережный

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



325 000 ₽ в месяц

[История цены](#)
 2 500 ₽ в месяц за м², залог 325 000 ₽, без комиссии

8 994 028-86-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Арендодатель
 Завершено 16 объявлений
 Эковклад: -21,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 130 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 5.5 м	Минимальный срок аренды: 12 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Пешая доступность](#)

[Возможные конкуренты](#)


[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 112 из 114

Financial
Consulting
Group

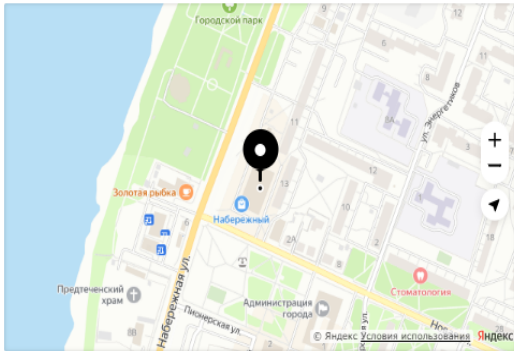


112

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

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

Ленинградская обл., Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Набережная ул., 15 [Скрыть карту](#)



325 000 ₽
в месяц

История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог 325 000 ₽, без комиссии

8 994 028-86-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[А есть планировка?](#) [Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель
Завершено 16 объявлений
[Экоклад: -21,3 тонн CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Помещения свободного назначения в ТЦ Набережный
Помещения располагается на 1 этаже современного торгового комплекса в г. Кировск. В аренду предлагается различная площадь от 86 кв.м. Потолки 5.5 м, 7 Кат. Отдельные входы с фасада с Набережной улицы. В помещении сейчас находится магазин Эльдорадо
Арендные каникулы, реклама на фасаде.
Действующие арендаторы на 1 этаже: "Цех 85", "Реал", "Вкус Вилл", "Ростикс", Билайн, Мегафон, МТС, Золотой, Главпиво, Цветы, Аптека, Салон красоты, Табак. Возможна аренда 346 кв. метров, ставка 1900 руб за кв. м
Торговый комплекс, ТБК, Магазин.
Звоните

О здании

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

№ 4666065150 · 26 ноября в 19:06 · 124 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

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





Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
16577d1d-e33b-445c-ab2b-53d85f285b3e
Страница 113 из 114

Financial
Consulting
Group





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	10.12.2024 16:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	10.12.2024 17:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа