

30 июня 2021 г.

Отчет об оценке №20210630-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого
имущества, расположенных по адресу: Ленинградская область, г.
Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 30 июня 2021 г.





Конфиденциально

30 июня 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 18 ноября 2020 года и дополнительному соглашению №6 от 09 июня 2021 г. к заданию на оценку №1 от 12 марта 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 30 июня 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, по состоянию на 30 июня 2021 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	64 476 000,00	77 371 200,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	224 000,00	224 000,00
Итого, руб.	64 700 000,00	77 595 200,00

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
м	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТЦ	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития	ДС	Дополнительное соглашение
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<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 на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на нежилое помещение▶ Право общей долевой собственности на земельный участок
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, весь объект
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»



Вид стоимости

▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 30 июня 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 17.03.2021 г., дата оценки 30.06.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID 19 могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	56
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23,этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) 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 №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и дополнительное соглашение №6 от 09 июня 2021 г. к заданию на оценку №1 от 12 марта 2021 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210630-1 от 30 июня 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <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
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 30 июня 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 17 марта 2021 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 64 700 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости</p>	<p>▶ 64 700 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер 47:15:0101001:1002: 64 476 000 (Шестьдесят четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: 224 000 (Двести двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



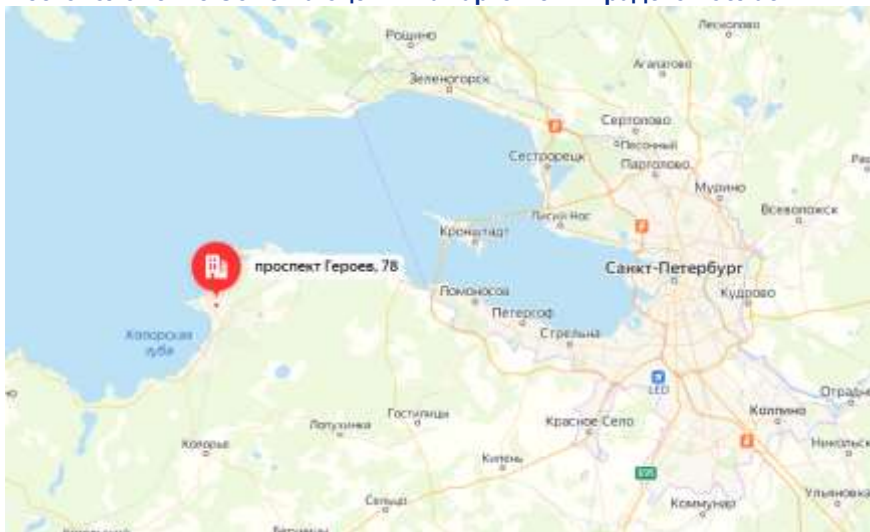
	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	56
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
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	19		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		



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

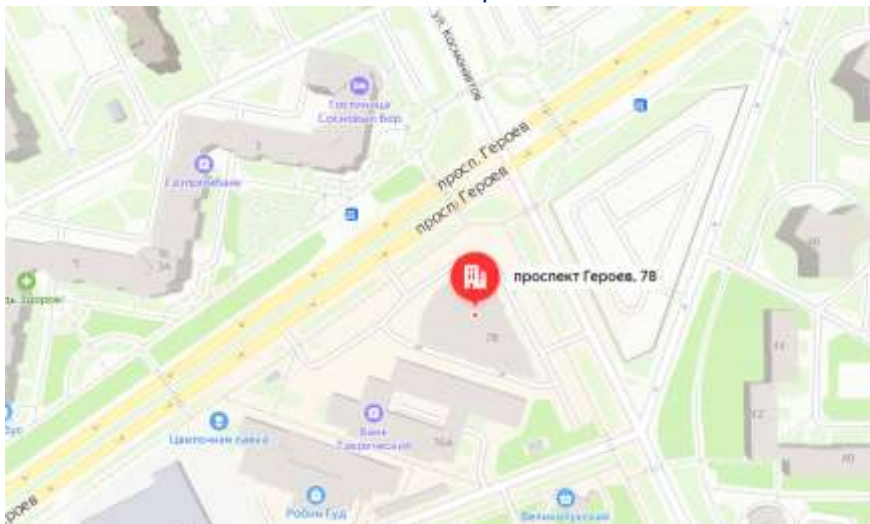
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. №78
Удаленность от крупных автомагистралей	1 км от Ленинградской улицы
Окружающая застройка	многоэтажная жилая, торговая, общественно-деловая
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 19 из 107

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

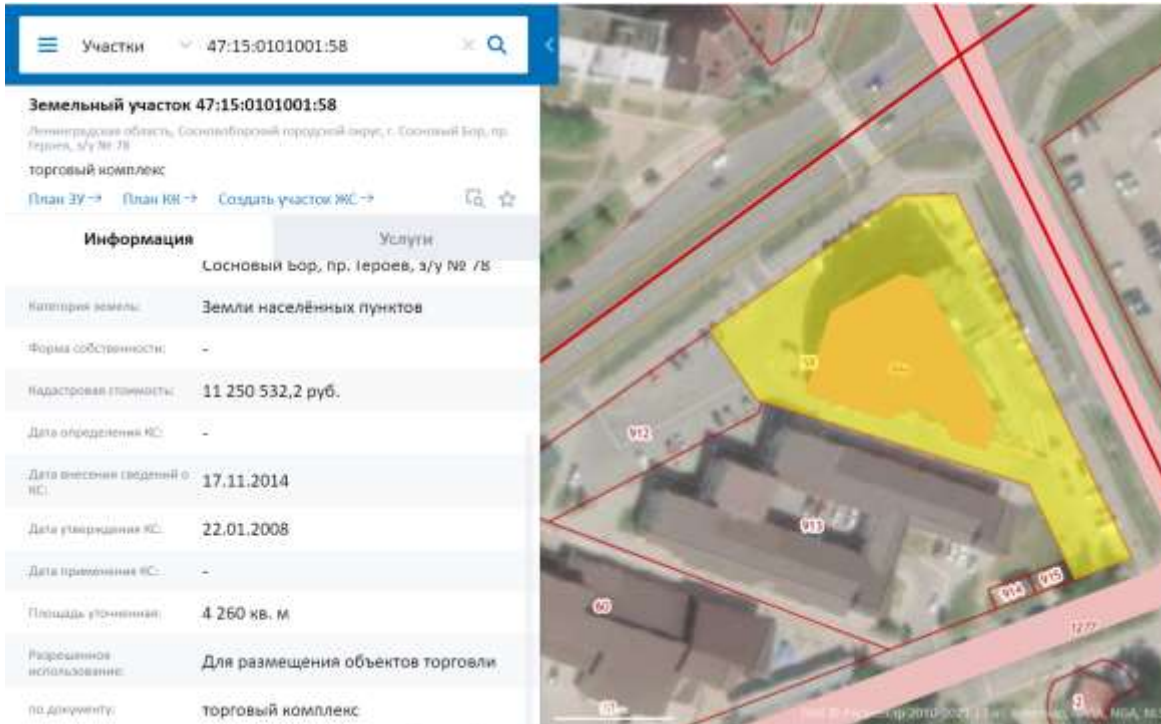
Описание Объекта оценки

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	ООО "Вертикаль" (ОГРН: 5157746033650, дата присвоения: 11.11.2015 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2021/378686440 от 03.03.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровый номер	47:15:0101001:1002
Кадастровая стоимость, руб.	5 097 697,92
Остаточная стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб.	24 135 271,08
Первоначальная 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



Земельный участок 47:15:0101001:58
 Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78
 торговый комплекс

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 250 532,2 руб.
Дата обременения ИС:	-
Дата внесения сведений в ИС:	17.11.2014
Дата утверждения ИС:	22.01.2008
Дата привнесения ИС:	-
Площадь уточненная:	4 260 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	торговый комплекс

Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78
Площадь всего земельного участка, кв. м	4 260 +/- 18
Доля в праве общей долевой собственности земельного участка	65/1000
Кадастровый номер	47:15:0101001:58
Здание, расположенное на земельном участке	торговый комплекс (47:15:0101001:996)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	торговый комплекс
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	долевая собственность (размер доли: 65/1000)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2021/379334478 от 05.03.2021 г.
Субъект права	ООО "Вертикаль" (ОГРН: 5157746033650, дата присвоения: 11.11.2015 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	11 250 532,20

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



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

- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2021/379334478 на земельный участок от 05.03.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2021/378686440 на нежилое помещение от 03.03.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 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.
- ▶ 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 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
- ▶ 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.		стр.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	Приложения	56
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30		
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области	32		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большем количестве отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать позитивный эффект на ценовую динамику

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00

Sec57ad7c67b848449acc776c2466ca4

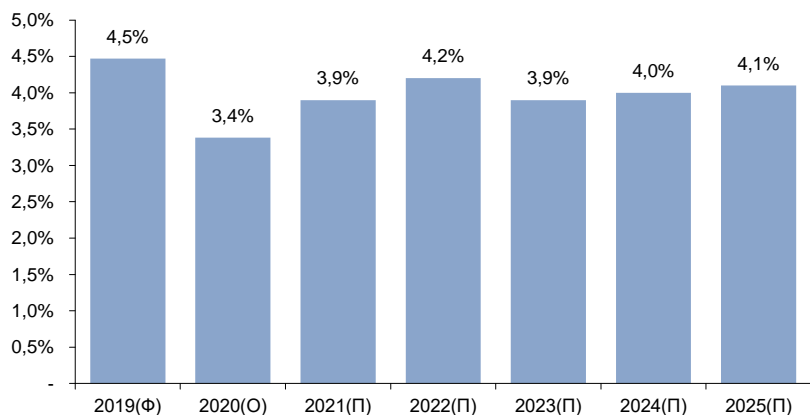
Страница 25 из 107

Financial

Consulting

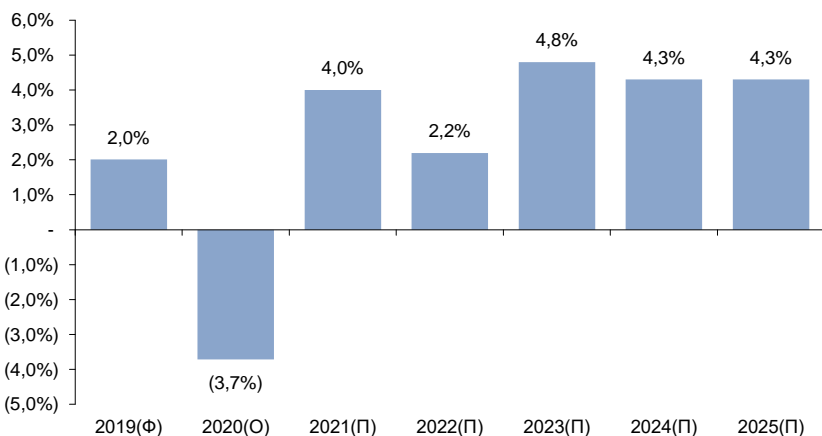
Group

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

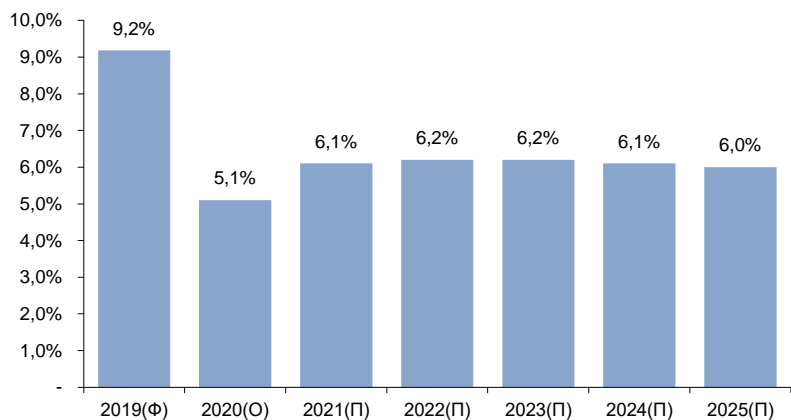
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

Платежный баланс

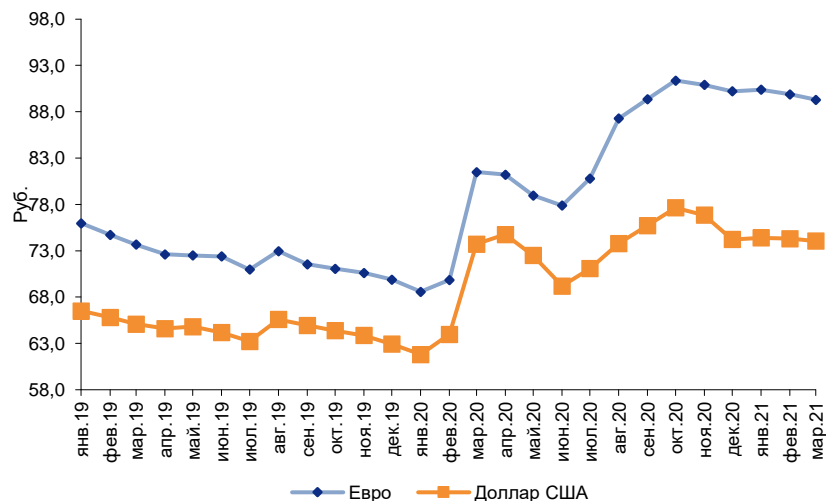
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00

5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a

Страница 27 из 107

Financial

Consulting

Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения г.о. Сосновый Бор в Ленинградской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

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



Транспорт

- ▶ Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяжённость 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»
- ▶ Протяжённость 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 посёлках 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 всём 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 населённый пункт в его составе
- ▶ Площадь города – 88,41 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 67 720 чел. (2020 г.)
- ▶ Город находится на юго-западе Ленинградской области, на берегу Копорской губы Финского залива. Расположен на автодороге 41А-007 (Санкт-Петербург — Ручьи)

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

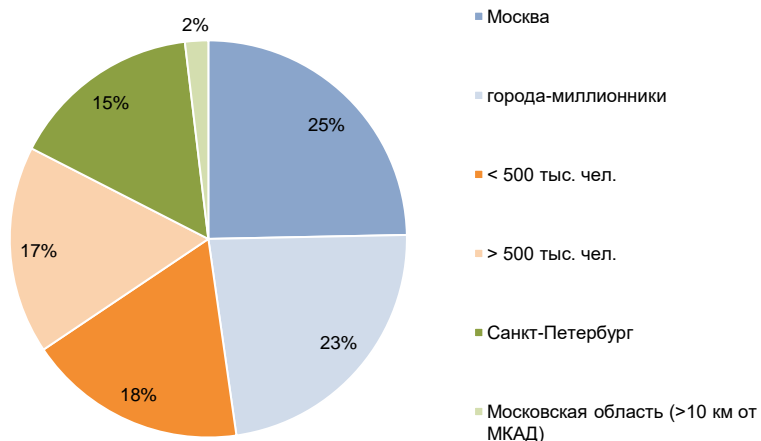
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

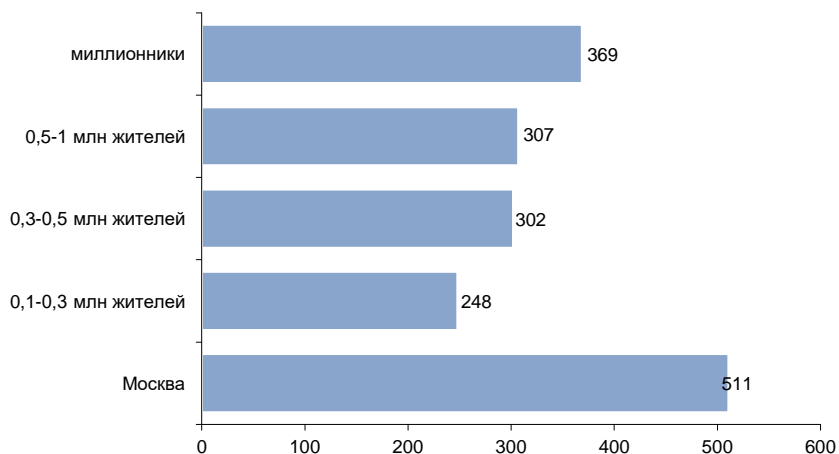


Распределение предложения ТЦ в России



Источник: CBRE

Обеспеченность качественными торговыми площадями в России, кв. м/1000 человек



Источник: CBRE

Анализ рынка торговой недвижимости в регионах России

Предложение

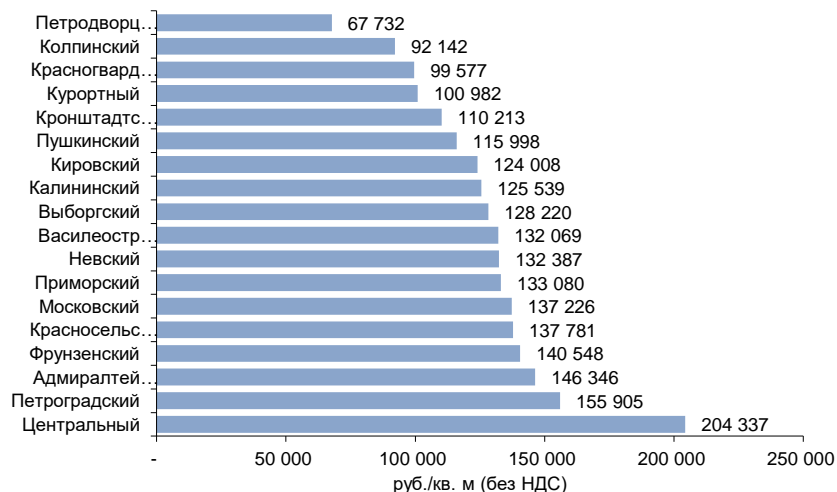
- ▶ Объем нового ввода торговых площадей по итогам 2020 г. составил 192 тыс. кв. м из заявленных в начале года девелоперами 600 тыс. кв. м и стал минимальным за последние 10 лет. Это связано с предпринимаемыми мерами борьбы с коронавирусной инфекцией и введением ограничений в регионах в течение года
- ▶ Ожидаемый объем ввода на 2021 г. составляет около 400 тыс. кв. м. Данный объем сформирован значительной долей объектов с перенесенной датой открытия с 2020 на 2021 г. Из них 100 тыс. кв. м заявлено к открытию в городах с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек, таких как Грозный, Тамбов, Нефтеюганск.
- ▶ Сегодня наибольшим потенциалом для строительства торговой недвижимости обладают города с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек, для которых характерен дефицит качественного предложения торговых объектов и относительно высокий уровень доходов населения
- ▶ Значительного увеличения объема свободных площадей в качественных объектах с современной концепцией по-прежнему не ожидается: собственники заинтересованы в сохранении арендаторов в условиях низкого спроса, а ритейлеры, в свою очередь, в удачных локациях в качественных объектах

Спрос

- ▶ В 2020 году, вследствие жестких ограничительных мер нацеленных на предотвращение распространения пандемии COVID-19, значительно сократили свое присутствие на рынке операторы общественного питания, ювелирные сети и розничный fashion-сегмент. Основной потребительский спрос сместился в нишу «магазинов у дома» и он-лайн. В сегменте «магазинов у дома» в 2020 укрепляли свои позиции федеральные игроки, и появлялись новые региональные операторы.
- ▶ Крупноформатные объекты розничной торговли товарами повседневного спроса все чаще подвергаются реконцепции. Уменьшаются площади торговых залов, и, наоборот, увеличиваются торговые галереи с целью создания дополнительных точек притяжения.

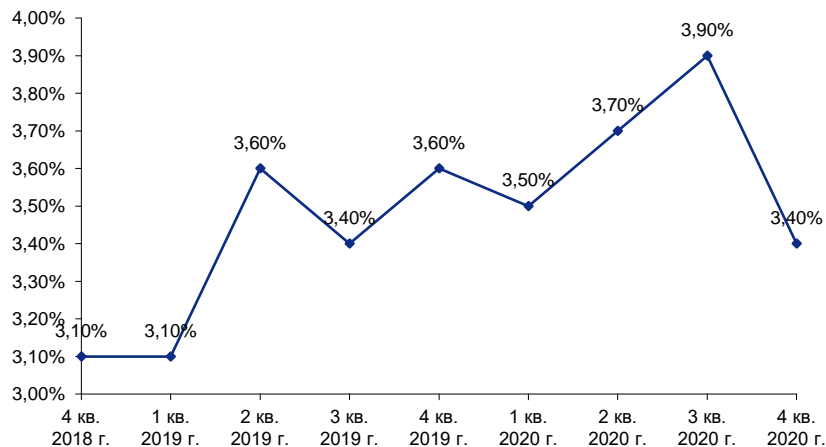


Цены предложений торговых объектов по районам г. Санкт-Петербурга, 4 кв. 2020 г.



Источник: БРН-Недвижимость

Динамика вакантности в ТЦ г. Санкт-Петербурга



Источник: JLL

Анализ рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга

Предложение

- ▶ По данным АйБи ГРУПП, прирост торговых площадей по итогам квартала составил 83,2 тыс. кв. м. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец 2020 г. составляет приблизительно 7 212 тыс. кв. м
- ▶ Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, еще более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займет от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии
- ▶ По данным Colliers International, в 2020 г. в Санкт-Петербурге было открыто три торговых центра совокупной арендной площадью 127 000 кв. м.: мебельный центр «Кубатура» (110 000 кв. м), 3-я очередь «Outlet Village Пулково» (5 000 кв. м) и районный культурно-досуговый центр Green Park (12 000 кв. м). На 2021 г. запланировано открытие четырех торговых центров: ТРК «Спутник», 4-й очереди ТРК «Заневский Каскад», 2-й очереди Fashion House Outlet и ТК «Солнечный Город» в Красносельском районе
- ▶ По данным АйБи ГРУПП, средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 910-3 410 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв. м в мес. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109 100-139 100 руб./кв. м, арендных ставок — 870-1 170 руб./кв. м в мес.

Спрос

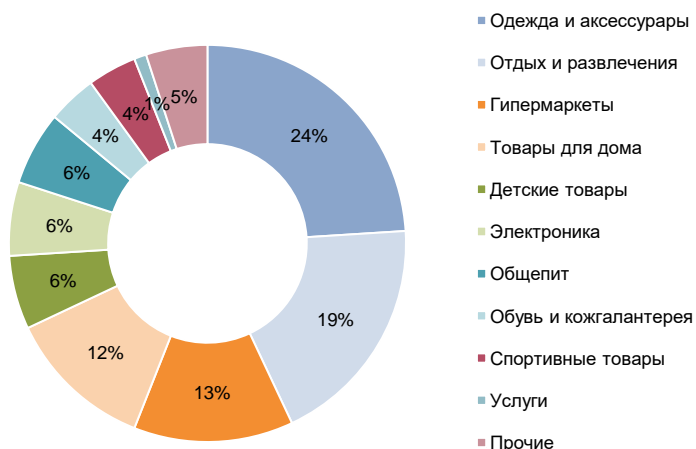
- ▶ В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платежеспособного спроса населения
- ▶ Помимо общего снижения покупательской активности на фоне экономической нестабильности, значимую роль в работе торговых центров сыграли и ограничения, вводимые администрацией города, существенная часть арендаторов ТЦ была закрыта с 28 марта по 27 июля 2020 г.
- ▶ Самыми уязвимыми профилями арендаторов в 2020 г. стали сегменты общественного питания и кинотеатры. Снижение активности конкурентов и выхода новых брендов позволили арендаторам выбрать наиболее интересные для них помещения

Уровень вакантности и ставки капитализации

- ▶ Процесс ограниченного функционирования торговых центров проходил в режиме переговоров и поисков компромиссов относительно арендных платежей и дальнейшего сотрудничества. Ряд собственников шли навстречу своим арендаторам и предлагали скидки, рассрочки или полную отмену арендного сбора на период простоя

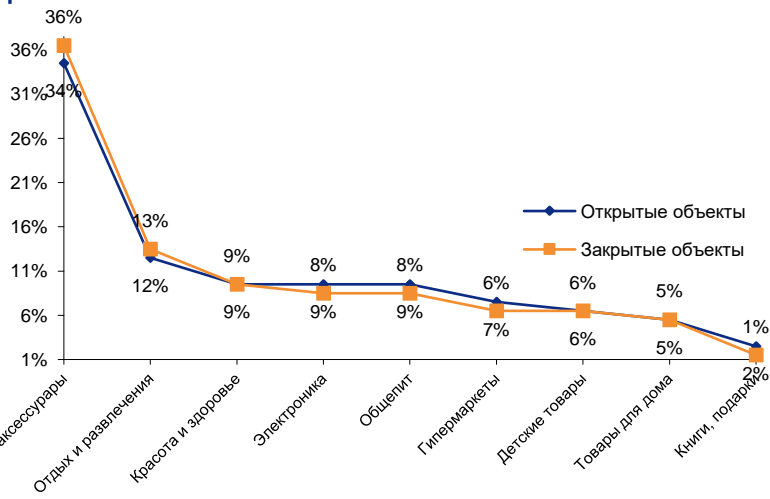


Структура арендаторов ТЦ



Источник: JLL

Структура открытых и закрытых объектов 4 кв. 2020 г. по направлениям



Источник: JLL

- ▶ Во многом в результате такой позиции собственников, периода неопределенности в целом, а также в связи с тем, что возможности преждевременного расторжения договоров аренды ограничены, число арендаторов, покинувших ТЦ Петербурга в апреле-мае, возросло незначительно
- ▶ По данным JLL, на конец декабря 2020 г. свободными оставались 3,4% площадей, что на 0,2 п.п. ниже, чем год назад. Благодаря скидкам удалось удержать большую часть арендаторов, а пустующие площади заполнялись перед Новым Годом магазинами с сезонными товарами на условиях краткосрочной аренды
- ▶ Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90% (т.е. уровень вакансии составил 10%). Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года. На Невском проспекте уровень свободных площадей достиг 12%, что на четверть выше, чем в прошлом году
- ▶ Различные источники определяют разные диапазоны ставок доходности торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга. Подробные значения представлены в таблице ниже

Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
АйБи ГРУПП	8%	9,50%	8,80%
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 97, табл. 52)	6,90%	12,20%	9,60%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2021 г.)	8%	13%	11%
CBRE, данные на конец 2020 г.	-	-	10%
Среднее	7,63%	11,57%	9,85%

Источник: анализ Исполнителя

Тенденции и прогнозы

- ▶ В 2021 г. рынок качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 42,5 тыс. кв. м в четырех проектах. Крупные проекты ожидаются на горизонте трех лет
- ▶ Ожидается восстановление уровня посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга по мере снятия ограничений и стабилизации ситуации, а также возобновления роста реальных доходов населения и, соответственно, покупательской способности. Низкий уровень вакантности свидетельствует о налаженном диалоге между собственниками и арендаторами торговых центров, при этом ротация в объектах сохраняется
- ▶ Сложившаяся ситуация усилила положение дисконт-магазинов на рынке российского ритейла. В 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией, а крупные федеральные сети нацелены на освоение возможных торговых площадей



Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1	3 775,1	220 000 000	58 277	https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871
Всеволожский район, Всеволожск, Южный мкр, улица Доктора Сотникова, 17	86,3	5 850 000	67 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/258655919
Тосненский район, Тосненское городское поселение, Тосно г., проспект Ленина, 19	326,0	37 000 000	113 497	https://www.cian.ru/sale/commercial/249221764
Всеволожский район, Мурино, улица Шоссе в Лаврики, 63	72,0	11 800 000	163 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/256818407
Тосненский район, Никольское, Советский проспект, 138А	98,6	7 920 000	80 325	https://www.cian.ru/sale/commercial/258998943
Всеволожский район, Всеволожск, улица Плоткина, 9/73	35,2	4 500 000	127 841	https://www.cian.ru/sale/commercial/258279127
Санкт-Петербург, Пушкин, Саперная улица, 10а	145,0	13 800 000	95 172	https://www.cian.ru/sale/commercial/251340865
Санкт-Петербург, Колпино, Тверская улица, 2/15	188,8	15 000 000	79 449	https://www.cian.ru/sale/commercial/239931293
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское тер., улица Кокколевская, 5к1	91,5	23 058 000	252 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/236960898
Санкт-Петербург, Рот-фронт СНТ, улица Рябиновая	222,6	51 554 000	231 599	https://www.cian.ru/sale/commercial/254763645
Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, д. Малое Карлино, шоссе Пушкинское, 24	58,8	4 000 000	68 027	https://www.cian.ru/sale/commercial/229038581
Всеволожский район, Сертолово, Сертолово-2 мкр, улица Тихвинская, 10к1	15,8	5 160 000	326 582	https://www.cian.ru/sale/commercial/259623474
Санкт-Петербург, пос. Понтонный, Южная улица, 15	30,3	5 454 000	180 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/249985263
Волосовский район, Волосово, проспект Вингиссара, 64	108,0	7 000 000	64 815	https://www.cian.ru/sale/commercial/256713198
Санкт-Петербург, Пушкин, Красносельское шоссе, 55	75,4	8 450 000	112 069	https://www.cian.ru/sale/commercial/256907543
Всеволожский район, Мурино, улица Шувалова	29,8	9 990 000	335 798	https://www.cian.ru/sale/commercial/258218668
Санкт-Петербург, Пушкин, Оранжевая улица, 42/35	65,0	10 900 000	167 692	https://www.cian.ru/sale/commercial/252952947
Санкт-Петербург, Колпино, проспект Ленина, 54	99,2	16 000 000	161 290	https://www.cian.ru/sale/commercial/257880055
Всеволожский район, Лесколосовское с/пос, д. Хиттолово, Кавголовское озеро кп, улица Слаломная, 18	182,0	18 799 999	103 297	https://www.cian.ru/sale/commercial/253628986
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Центральная улица, 19к3	201,0	19 990 000	99 453	https://www.cian.ru/sale/commercial/250657202
Санкт-Петербург, Колпино, проспект Ленина, 20/5	210,0	22 000 000	104 762	https://www.cian.ru/sale/commercial/257646332
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Славянка тер., шоссе Колпинское, 38к1	129,0	34 500 000	267 442	https://www.cian.ru/sale/commercial/241429206
Всеволожский район, Мурино, Оборонная улица, 2	204,0	58 000 000	284 314	https://www.cian.ru/sale/commercial/251048853
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Ленсоветовский тер., 23	493,0	65 569 000	133 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/249001613
Всеволожский район, Всеволожск, Всеволожский проспект, 61	1 983,0	230 000 000	115 986	https://www.cian.ru/sale/commercial/257103609
Всеволожский район, Заневское городское поселение, д. Янино-2	248,0	38 000 000	153 226	https://www.cian.ru/sale/commercial/258541656
Всеволожский район, Имени Свердлова пгт, Овцино мкр, проезд Западный, 2Б	54,6	3 950 000	72 344	https://www.cian.ru/sale/commercial/259506037

Минимальное значение

58 277

Максимальное значение

335 798

Среднее значение

146 886

Передача через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a

Страница 35 из 107

Financial

Consulting

Group



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Всеволожский район, Всеволожск, Южный мкр, улица Доктора Сотникова, 17	86,3	50 000	6 952	https://www.cian.ru/rent/commercial/258656395
Всеволожский район, Всеволожск, Всеволожский проспект, 55	170	100 000	7 059	https://www.cian.ru/rent/commercial/240858825
Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, шоссе Таллинское, 40	240	240 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249479852
Всеволожский район, Бугровское с/пос, д. Мистолово, улица Горная, 25к1	58,5	67 275	13 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/251104514
Кировский район, Кировск, Молодежная улица, 13	70	70 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/253540876
Караваевская улица, 23	54,2	70 460	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/257315419
Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 4	72	79 200	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/239273912
Всеволожский район, Романовское с/пос, д. Углово, 13	50	40 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/252520351
Всеволожский район, Романовское с/пос, д. Углово, 1	663,05	663 050	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245818691
Гатчинский район, Гатчина, проспект 25 Октября	39	40 000	12 308	https://www.cian.ru/rent/commercial/257912614
пос. Шушары, улица Вишерская, 24	120	149 000	14 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/249178490
Гатчинский район, Коммунар, Ижорская улица, 24Б	100,4	65 260	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/248244315
Кировский район, Отрадное, Лесная улица, 5	53	25 000	5 660	https://www.cian.ru/rent/commercial/259608116
Всеволожский район, Всеволожск, Христиновский проспект, 28	60	60 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259123500
Пушкин, Саперная улица, 10а	145	84 000	6 952	https://www.cian.ru/rent/commercial/250334317
пос. Шушары, Славянка тер., улица Полоцкая, 11к2	62	111 600	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/256795652
Колпино, Тверская улица, 1/13	130	130 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/234609856
Всеволожский район, Мурино, улица Шоссе в Лаврики, 63	118,7	190 039	19 212	https://www.cian.ru/rent/commercial/259482351
Пушкин, Ленинградская улица, 1	183	220 000	14 426	https://www.cian.ru/rent/commercial/258752523
пос. Шушары, Славянка тер., улица Ростовская, 14-16	128,2	301 270	28 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/256796447
Минимальное значение			5 660	
Максимальное значение			28 200	
Среднее значение			12 863	

Источник: анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	49
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	56
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	38		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	45		



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 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2

- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ 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 №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ 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
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 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. 24 ФСО №1)

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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

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

- 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 методов 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 ($Y_{фун}$) – 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 ($Y_{экон}$) – 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 а

Передан через Диядок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00

56657ad7-67b8-484f-9acc-776624c6ce2a

Страница 40 из 107

Financial

Consulting

Group



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
 - ▶ **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

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 оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 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 распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ 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 остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **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 аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

- ▶ Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды 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 постройкой. 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.

Условия применения метода распределения

- ▶ 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** 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 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 аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

- ▶ 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 остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
 - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **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

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **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

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ 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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, 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. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

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

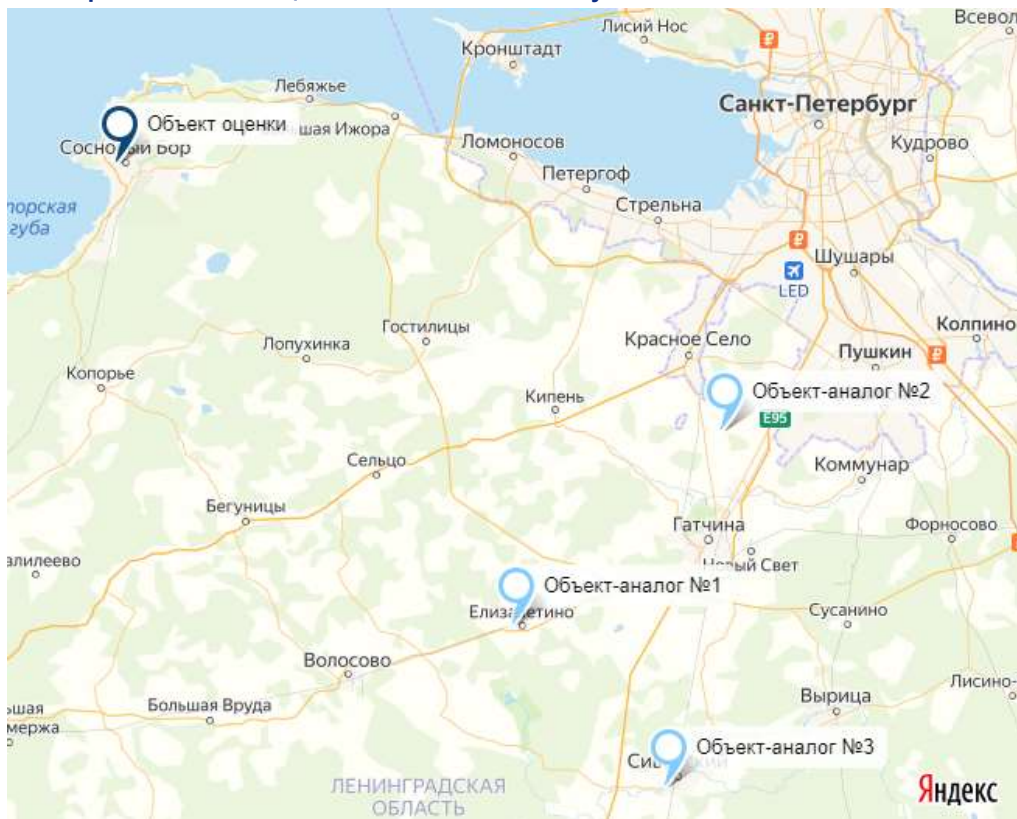
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный и доходный подходы

▶ 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

Объект оценки: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78

Объект-аналог №1: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Elizavetinskoye сельское поселение, пос. Elizavetino, Вохоновское ш., 6

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Таицы, ул. Капитана Прибавкина

Объект-аналог №3: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев .

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:

224 000 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 область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Елизаветинское сельское поселение, пос. Елизаветино, Вохоновское ш., 6	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев
Площадь земельного участка, кв. м	4 260,0	1 800,0	1 250,0	2 500,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, под размещение объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
Передаваемые права	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
Цена, руб., НДС не облагается**		1 500 000	1 500 000	3 800 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		833	1 200	1 520
Контакты		+7 (958) 414-57-43	+7 (958) 601-77-14	+7 (921) 655-81-49
Источник*		https://www.avito.ru/elizavetino/zemelye_uchastki/uchastok_18_sot_promn_mnaznacheniya_2088829110	https://www.avito.ru/tajtsy/zemelynye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_17_54045731	https://www.avito.ru/siverskiy/zemelynye_uchastki/uchastok_25_sot_promn_aznacheniya_1187424323

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		833	1 200	1 520
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	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)	(10,8%)	(10,8%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 46 из 107

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Елизаветинское сельское поселение, пос. Елизаветино, Вохоновское ш., 6	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Расположение относительно КАДа, км	44	52	20	60
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		11,0%	(19,0%)	11,0%
Площадь объекта, кв. м	4 260,0	1 800,0	1 250,0	2 500,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(10,9%)	(15,2%)	(6,9%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, под размещение объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	(27%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		735	736	1 026
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		33%	45%	55%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,432	0,314	0,254
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		809		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		3 448 000		
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок		65/1000		
Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		224 000		

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 для всех объектов-аналогов составила минус 10,8%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 222, табл. 99, стр 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Среднее, %	10,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно КАДа:** объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различной удаленности от КАДа, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на удаленность от КАДа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от КАДа, км	44	52	20	60
Диапазон удаленности, км	40 - 50	50 - 70	20 - 30	50 - 70
Коэффициент корректировки		1,11	0,81	1,11
Корректировка, %		11,0%	-19,0%	11,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки производился по формуле $y = 2,564 * x^{-0,134}$ и приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	4 260,0	1 800,0	1 250,0	2 500,0
Корректирующий коэффициент	0,84	0,94	0,99	0,90
Корректировка, %		-10,9%	-15,2%	-6,9%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов №1 и №2. Объект-аналог №3 имеет на своей территории электричество, газоснабжение и водоснабжение, в связи с чем, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт (данные на 01.04.2021 г.)». Корректировка для аналога №3 составила минус 27%, рассчитанная следующим образом: $100\% - 27\% = 73\%$

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса

Арендная ставка рассчитывалась на основании Договора аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г. (далее – ДА) и Дополнительного соглашения от 01 апреля 2021 г.

Согласно ДА от 28.02.2018 г. и ДС от 01.04.2021 г. постоянная арендная плата составляет 612 219,60 руб./мес. без НДС или 25 616 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Ленинградской области»)

Постоянная часть арендной платы (п. 4.2 ДА) включает в себя 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, которые являются переменной частью арендной платы

Переменная часть арендной платы (п. 4.3 ДА) включает в себя коммунальные платежи, связанные с эксплуатацией помещения, услуги связи, эксплуатационные платежи

По данным Заказчика, все коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владеет недвижимостью может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта

Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных

Согласно ДС от 01.04.2021 г. ПВД составляет 7 346 635 руб. без НДС (612 219,60 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

Согласно данным Договору аренды, оцениваемое нежилое помещение сдается целиком якорному арендатору ООО «БУРГЕР РУС» для размещения ресторана общественного питания «Burger KING»

Заключенный Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г. является долгосрочным без права расторжения в внесудебном порядке (п. 6.7 ДА). Согласно Договору аренды, срок аренды нежилого помещения заканчивается 02.03.2027 г.

На основании данных положений, Исполнитель принял решение, что уровень недозагрузки оцениваемого помещения составляет 0%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества

Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника и составил 7 346 635 руб. в год без НДС (7 346 635 руб. * (1 – 0%))

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана

Согласно пунктам 4.2 – 4.3 ДА от 28.02.2018 г. и данным Заказчика, коммунальные и эксплуатационные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества и рассчитывалась от остаточной стоимости нежилого помещения, переданного в аренду ООО «Бургер Рус»

01.07.2021 11:01:03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a

Страница 49 из 107

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/5)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

- Величина трат на страхование составила 15 768 руб./год без НДС (24 135 271,08 руб. * 0,065%)

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества		
Страховая компания	Источник	Значение, %
АО «Государственная страховая компания «Югория»	http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/	0,090
ЗАО «МАКС»	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf	0,060
ПАО «Европлан»	https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf	0,046
Среднее значение, %		0,065

Источники: Анализ Исполнителя

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<https://kugi.lenobl.ru/ru/dokumenty/perechen-zdaniy-stroenij-sooruzhenij-i-pomeshenij-v-nih-v-otnoshenii-k/>). Согласно областному закон Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 16.04.2020) размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2021 г.
- Налог на имущество (нежилое помещение) составил 101 954 руб. в год (5 097 697,92 руб. * 2,0%)

Земельный налог

- Согласно Решению Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 22.11.2019 N 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 7 313 руб. в год (11 250 532,20 руб. * 1,0% * 65/1000)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь объекта	кв. м	286,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,51%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	57 847	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен далее

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 367 332 руб. в год без НДС (5% * 7 346 635 руб.)

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	-
в т. ч. коммунальные	-
Налог на имущество	101 954
Земельный налог	7 313
Резерв на замещение	57 847
Страхование	15 768
Вознаграждение управляющей компании	367 332
Итого, руб. округленно без НДС	550 200

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 50 из 107

Financial
Consulting
Group



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-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,27%

► 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 2,0%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2021 г.) и принят на уровне 7 месяцев для торговых зданий. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,24%

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный					1
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	2	-	1
Взвешенный итог		5	-	6	-	5
Сумма		16				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,00				
Итоговая премия за риск		2,00%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение	Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00 5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a 1,00%	

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,51%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,27%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	4,24%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,51%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

- ▶ Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
 - R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
 - k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 5 лет (2021 год – 2016 год). Соответственно, оставшийся срок равен 95 лет (100 лет - 5 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2016
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	95
Ставка дисконтирования, %	14,51%
Норма возврата, %	0,000037%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000037%

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,27%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	4,24%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,51%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000037%
Ставка капитализации	10,51%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,63% до 11,57%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,51% соответствует рыночным реалиям



Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **64 700 000 руб. без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	7 346 635
Недозагрузка, %	0,0%
Действительный валовый доход	7 346 635
Операционные расходы	550 200
Чистый операционный доход	6 796 435
Ставка капитализации, %	10,51%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	64 700 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	56
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		
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	55		



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	64 700 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			64 700 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002	64 476 000,00	77 371 200,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	224 000,00	224 000,00
Итого, руб.	64 700 000,00	77 595 200,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев по состоянию на 30 июня 2021 г., составила:

64 700 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот 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: **64 476 000 (Шестьдесят четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: **224 000 (Двести двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	57
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	58
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	59
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	63
Основные факты и выводы	15	5. Документы, предоставленные Заказчиком	66
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	6. Информация из сети Интернет	104
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54		



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/776/0195/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и полного договора страхования (неопределенного юридического лица) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое лицо»), на котором Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются неотъемлемой частью. Неизменностью сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018101000000000993, БИК 044525883</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, эт. 4, код подразделения 5-10/01 ИНН: 772849993</p>																											
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие для целей настоящего Договора и Правил страхования по истечении срока страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p> <p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по каждому страховому случаю и предел возмещения по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
<p>ИФАНДИЗА</p> <p>Ифандиза не установлена (допущено).</p>	<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет лица в пользу Страховщика в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик прекращает исполнять свои обязанности по настоящему Договору с даты неуплаты. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателями в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриратителя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных судебных и иных расходов Страхователя, и связан с возмещением ему требования (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления которого возмещается по договору страхования.</p>	<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p> <p>Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого производится страховое возмещение.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриратителям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодобриратителя в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в преддверительном согласии Страхователя или истощении в силу решения суда; - действие/ бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется календарная причинно-следственная связь между действием/ бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного третьим лицам, впервые заявлено.</p>																											

<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p> <p>посредством отправки Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) лицу не позднее 24 (два) лет с даты выявления настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предостерегаемое выданным СТРАХОВОЙ РИСК: наступления которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобриратителям, перед имущественными интересами которых возникло в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика, осуществляемое в порядке и в сроки, предусмотренные в статье 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), включившая работу в предмет объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>	<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p> <p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которого на государственном, соответствующем требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), включившая работу в предмет объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>	<p>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • возмещение расходов на непредвиденную вынужденную обязательность и прочие вынужденные Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предостерегаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); • расходы по удовлетворению претензий страховым случаем иски; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (иска, претензии) и возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возмещается по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскиваются не подлежат) убытки, расходы, возмещение в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или предъявление претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с момента начала подготовки к событию Страхователем в уведомлении претензии, обоснованности и оснований спорной ситуации по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте на адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты (работы) дней) возмещения, руб. (в том числе): До 40 000 000 - в (день) От 40 000 000 до 100 000 000 - в (двух) дней Свыше 100 000 000 - в (трех) дней</p> <p>Срок и порядок выплаты возмещаются (работы) страховым случаем и/или иском, которые подлежат возмещению Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любой рабочий день.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	<p>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Профессиональная Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p> <p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>	<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Билалов Тауфик Сергеевич, тел. +7 (495) 788-00-09 д.15-85, ан. центр: info@alfastroy.ru - Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-00-09 д.30-73, ан. центр: info@alfastroy.ru Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Савельева Наталья Николаевна, ан. центр: natalya@sfcrating.com - Савельев Александр Александрович, ан. центр: alexander@sfcrating.com Стороны подтверждают, что в настоящий момент отсутствуют в стадии деликатных событий и в стадии судебной формы и составлении, при необходимости, часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p> <p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности выданные. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p> <p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Генерального директора Савельева Александра Сергеевича, «Билалов Тауфик Сергеевич», тел. +7 (495) 788-00-09 д.15-85, ан. центр: info@alfastroy.ru действующий на основании доверенности №1180478 от 27 октября 2019 г.</p> <p>в лице Генерального директора Савельева Александра Сергеевича, «Савельев Александр Александрович», тел. +7 (495) 788-00-09 д.30-73, ан. центр: info@alfastroy.ru</p>

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a

Страница 59 из 107

Financial Consulting Group



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ											
г. Москва		27 октября 2019 г.									
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховому возмещению и выплате установленные Договором страховую сумму и суммы ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком 02.11.2019», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованная сторона по настоящему Договору (премия и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713086634, КПП 772001001 р/с 40701810901300000005 и АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 20101810200000000893, БИК 040701930.										
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Семиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
ФРАНКИЗА:	Франкиска не установлена (отсутствует).										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в пользу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Случившаяся в срок до:</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </table> Т.е. в первый день действия настоящего Договора, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомлением о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		№	Сумма, руб.	Случившаяся в срок до:	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек
№	Сумма, руб.	Случившаяся в срок до:									
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек									
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются непреднамеренные издержки, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выгодокрибителям); Б) риском возмещения непреднамеренных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями иском, претензиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.										
СТРАХОВЫЙ РИСК:	Страховым риском является предположительное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - не имеет места прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; в возмещение которого претензия предъявлена;										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непреднамеренных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (иском, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Исполнителя	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иск, претензия) о возмещении вреда или суммы возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных услугах оценки имущества или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.1 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страховой компенсации в случае, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодокрибителями); - целесообразные расходы выдвигокрибителя по представлению выношению обстоятельств и фактов виновности Страхователя, расходы на ведение в судебном органе дел по представлению пострадавших случаев (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (иском, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франкиска» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или если третьим лицам в связи с возмещением Страхователем претензии (иск) третьими лицами и/или предъявлять иск и/или возмещать вред сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soa@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСКОБЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Александр Александрович Сергеев, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-85, эл. почта: alexander17@alfastroy.ru - Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Светлана Павловна Наумкина эл. почта: naumkina@alfastroy.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семиков Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления ипотечного страхования Корпоративного отдела ИИП Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №1189818 от 27 октября 2019 г. <small>Дата: 2019.10.27 10:00:00</small>

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
 5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
 Страница 60 из 107





№ 2183 от 14.05.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по
заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового
Консультирования» 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	Примечание
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 «14» мая 2021.

Дата составления выписки «14» мая 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулева

119111, Москва, пр. Вернадского, 8А, этаж XXXI
www.smao.ru, (495) 604-6140, 604-41-70, info@smao.ru





Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 63 из 107



Прилегающая территория



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 64 из 107

Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 65 из 107



ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
05.03.2021 № 99/2021/079334478	Всего листов выписки: _____
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
Адрес:	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, д.у № 78
Площадь:	4260 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	112505322
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:15:0000000:5181, 47:15:0101001:996, 47:15:0000000:2616, 47:15:0000000:2603, 47:15:0000000:2340, 47:15:0000000:3440
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о вложении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
				М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
05.03.2021 № 99/2021/079334478	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	47:15:0101001:58

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	перевод в вид用途
Сведения о кадастровом номере:	Жуковский Ояла Валдиринь №78-11-0470, СМУП "Термакстрапрест"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
				М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
65.03.2021 № 90/2021/79034478	47:15:0101001:58
Кадастровый номер:	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочий органов государственной власти или органов местного самоуправления на осуществление государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства внемного дома синагогального назначения или внемного дома кооперативного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об выделении земельного участка и (или) выделении земельного участка на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "взвешиваемые, ранее учтенные".
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальная информация». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с кадастровым номером 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 от 21.11.2018, 671/1000.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469
Государственный регистратор	ФОРТИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись: _____
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
65.03.2021 № 90/2021/79034478	47:15:0101001:58
Кадастровый номер:	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Агентство экстренных возможностей" ⁴⁴ , ИНН: 4714016846
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 от 21.11.2018, 671/1000
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Мисюева Вера Тимофеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 от 21.11.2018, 18:1000
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Общество с ограниченной ответственностью "Виртуаль", ИНН: 7704335038
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 от 21.11.2018, 65:1000
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Шкляк Давид Павлович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 от 21.11.2018, 19:1000
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	ФОРТИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись: _____
	инициалы, фамилия
	М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (3/32)

Имуществый учетчик			
Лист № ____ Регистр № ____	Всего листов регистра № ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.03.2021 № 99/2021/79334478			
Кодовый номер: 4715:0101001:58			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Малыгулов Маршан Владимирович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-27 от 21.11.2018, 3/61000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Исаева Елена Ростиславовна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-26 от 21.11.2018, 1/61000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Липовкин Анна Геннадьевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-25 от 21.11.2018, 1/71000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Сетякина Галина Викторовна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-32 от 21.11.2018, 1/51000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Труфанов Юрий Александрович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-31 от 21.11.2018, 6/1000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		полное наименование должности	ФОПС ЕПРГ
		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Имуществый учетчик			
Лист № ____ Регистр № ____	Всего листов регистра № ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.03.2021 № 99/2021/79334478			
Кодовый номер: 4715:0101001:58			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Галязов Юрий Юрьевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-30 от 21.11.2018, 1/71000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11. Виноградов Сергей Владимирович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.11. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-28 от 21.11.2018, 1/71000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.12. Васильченко Маргарита Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.12. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-33 от 04.12.2018, 9/1000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.13. Кордаш Сергей Игоревич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.13. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-34 от 04.12.2018, 9/1000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.14. Кувшинов Анна Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.14. Долевая собственность, № 47:15:0101001:58-47:021:2018-35 от 04.12.2018, 9/1000		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		полное наименование должности	ФОПС ЕПРГ
		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



<small>Имя объекта недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Редизна <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
05.03.2021 № 09/2021/379334478			
Кодированный номер: 47.15.01.01.001.58			
1. Правообладатель (правообладатели): 1.15 Журавлев Михаил Николаевич			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.15 Долевая собственность. № 47.15.01.01.001.58-47/021/2019-36 от 10.01.2019, 19/1000			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
Государственный регистратор		ФОТРС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

<small>Имя объекта недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Редизна <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
05.03.2021 № 09/2021/379334478			
Кодированный номер: 47.15.01.01.001.58			


<small>Имя объекта недвижимости</small>			
1.16 Суурков Олег Владимирович			
2.16 Долевая собственность. № 47.15.01.01.001.58-47/021/2019-37 от 30.05.2019, 60/1000			
Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
3.16.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
1. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
3.16.1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
4. Договоры участия в долевой собственности: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
5. Запросы в судебном порядке права требования: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
7. Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
9. Претензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, земель сельскохозяйственного назначения: Инициалы, имя объект 12.07.2019 47.15.01.01.001.58-47/023/2019-38 с 26.06.2019 по 28.05.2026			

Государственный регистратор		ФОТРС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № ... Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: ...
05.03.2021 № 99/2021/7903447H	47:35:0101001:56
План (вертек, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись М.П.
ФГИС ЕПРН	инициалы, фамилия

Раздел 3.2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
Лист № ... Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ...				
05.03.2021 № 99/2021/7903447H	47:35:0101001:56				
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка Система координат: МСК А7 зона 2 Зона №					
Номер точки	Координаты			Описание заделания на местности	Средняя координатная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	434168.7	2145356.13		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	434151.01	2145347.6		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	434127.64	2145415.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	434103.46	2145456.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	434106.49	2145441.01		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	434201.34	2145399.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	434201.33	2145385.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись М.П.		ФГИС ЕПРН инициалы, фамилия	



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ... Раздел 4	Всего листов раздела 4.1:	Всего листов выписки:	
05.03.2021 № 99/2021/7903447H	47:15:0101001:56		
Коды строковой пометки:			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 47:15:0101001:58.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	№-топное обозначение:		
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕПРН инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ... Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего листов выписки:	
05.03.2021 № 99/2021/7903447H	47:15:0101001:56		
Коды строковой пометки:			
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	665	Часть сервитута, 47:15:0101001:58, Сослание об установлении частного сервитута земельного участка (сроочно, безвозмездно) № 1 от 09.03.2016. Временные. Дата истечения срока действия арестного характера - 07.04.2021.	
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕПРН инициалы, фамилия
		М.П.	



Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Ид. объекта недвижимости				
Лист №	Рисунг 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____			Всего доделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.03.2021 № 90/2021/379334478						
Кадастровый номер:		47-15/0101001-58				
Сведения о характеристиках объектов границах частей (частей) земельного участка						
Участковый номер части: 1						
Система координат: МСК 47 зона 2						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м			Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м	5
	X	Y	Z			
1				4		
2	434151.01	2145347.6	-			0.5
3	434127.64	2145415.67	-			0.5
8	434164.42	2145338.9	-			0.5
9	434170.04	2145346.74	-			0.5
10	434171.31	2145347.55	-			0.5
11	434173.53	2145347.69	-			0.5
12	434175.63	2145346.64	-			0.5
13	434179.14	2145351.07	-			0.5
14	434156.49	2145356.88	-			0.5
15	434154.11	2145357.49	-			0.5
16	434152.58	2145359.08	-			0.5
17	434145.2	2145380.08	-			0.5
18	434143.04	2145380.88	-			0.5
19	434143.43	2145408.97	-			0.5
20	434133.35	2145411.48	-			0.5
21	434134.42	2145413.5	-			0.5
Государственный регистратор				подпись		подпись, фамилия
полное наименование должности						М.П.

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Ид. объекта недвижимости				
Лист №	Рисунг 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____			Всего доделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.03.2021 № 90/2021/379334478						
Кадастровый номер:		47-15/0101001-58				
Сведения о характеристиках объектов границах частей земельного участка						
Участковый номер:						
Номер точки	Координаты, м			Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м	5
	X	Y	Z			
1				4		
22	434135.89	2145413.01	-			0.5
23	434149.29	2145418.98	-			0.5
24	434149.43	2145422.58	-			0.5
25	434144.38	2145434.85	-			0.5
26	434142.79	2145422.45	-			0.5
27	434141.06	2145421.87	-			0.5
28	434139.39	2145421.84	-			0.5
29	434137.6	2145422.45	-			0.5
Государственный регистратор				подпись		подпись, фамилия
полное наименование должности						М.П.



ФГИС ЕГРН																					
полное наименование органа регистрационного учета																					
Решение 1																					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости																					
На основании запроса от 01.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2021 г., сообщается, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Помещение</th> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;"><small>(по объекту недвижимости)</small></td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздела 1</td> <td>Всего листов раздела 1</td> <td>Всего разделов</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.03.2021</td> <td>№ 99/2021/378686440</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер</td> <td colspan="2">47:15:0101001:1002</td> </tr> </tbody> </table>		Помещение				<small>(по объекту недвижимости)</small>				Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	03.03.2021	№ 99/2021/378686440			Кадастровый номер		47:15:0101001:1002	
Помещение																					
<small>(по объекту недвижимости)</small>																					
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов																		
03.03.2021	№ 99/2021/378686440																				
Кадастровый номер		47:15:0101001:1002																			
Номер кадастрового квартала:	47:15:0101001																				
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2017																				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																				
Адрес:	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-кт Героев, д. 78, пом. 102																				
Площадь:	286,8																				
Назначение:	Жилые помещения																				
Назначение/вид:	Жилые помещения																				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1																				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют																				
Кадастровая стоимость, руб.:	5097697,02																				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
03.03.2021	№ 99/2021/378686440		
Кадастровый номер		47:15:0101001:1002	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:15:0101001:998		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:			
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	Бохарев Юлиан Сергеевич №76-12-673		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенную группу жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального назначения или жилого дома некоммерческого назначения:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Документы, предоставленные Заказчиком (9/32)

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Решение 1	Всего листов решения 1	Всего решений _____
03.03.2021 № 99/2021/07868440		Всего листов выписки _____	
Календарный номер _____		47:15:0101001:1002	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимы для исполнения решения 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7726342869		

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Решение 2	Всего листов решения 2	Всего решений _____
03.03.2021 № 99/2021/07868440		Всего листов выписки _____	
Календарный номер _____		47:15:0101001:1002	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Объекты с ограниченной ответственностью "Вертикаль", ИНН: 7704335018	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47:15:0101001:1002-47/000/2017-1 от 24.08.2017	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид	Аррнда, возм. объект	
	дата государственной регистрации:	24.08.2018	
	номер государственной регистрации:	47:15:0101001:1002-47/021/2018-3	
	сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.08.2018 по 02.03.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРЕР РВС", ИНН: 7718723690	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды выдвального помещения от 28.02.2018	
5. Заключены в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о неконформности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правомочия и сведения о владении этим объектом, но не расположенным земельной и строениями государственной регистрации права (аррнда, аренда жилого помещения, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в силу закона сведений третьих лиц, права:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (10/32)

Достоверность сведений документа не гарантируется
Составлен по фактическому использованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Домоносовское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ* (основные характеристики)

НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 102

расположенное в здании, находящемся по адресу:

адрес объекта Ленинградская область
или г. Сосновый Бор
местонахождение 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 19.08.2009 г. № 97

Действителен с приложенным планом помещений.

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»
архивный номер 10

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	Самостоятельное переоборудов. площадь	Примечание
					помещения	оконная	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»
архивный номер 10

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 75 из 107



III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания Этажность Физический износ, %

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

«27» августа 2017г.
«27» августа 2017г.



Исполнитель: *Басина И.И.* / *А.И. Егоров*
 Заказчик: *Шарков В.И.*





№ 47	Фирма ГУП "Доброинвестпроект" (индивидуальное ИП)	инв.№ 5569-1
двс№ 1	План помещения №102	М 1:100
Дата 23.05.19	Исполнитель: Большакова И.И.	Проект: 102.01

Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
 5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
 Страница 77 из 107



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 8/11**

г. Москва

№ АР/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 Переполучилова Артема Владимировича, действующего на основании доверенности от 27.05.2016 г. на бланке 77 А Б 9585977, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гилбасом 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:

I. 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. Сосновы Бор, пр-кт Героев, д. 78, кадастровый номер 47:15:0101001:1002, согласно плану и экспликациям помещений (Приложение № 1). Площадь и расположение Помещения указано в соответствии с данными БПН и проектной документацией, разработанной Арендодателем 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 ТДЖК «Рубин Гуд» № ПЗ-09-АР в раздел 3 «Архитектурные решения».**

Стороны подтверждают, что в результате обмера, 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 и 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 увеличением 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 «Автоматизация» (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 «Автоматизация» (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.

Схемы организации движения автотранспорта посетителей по прилегающей к Помещению территории согласованы 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 сданного 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 отдельные улучшения Помещения по окончании срока действия настоящего Договора, указанного в п.7.1. Договора, переходят в собственность Арендодателя, в 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 специалотранспорта Арендатора, а также свободному доступу в Помещение всех лиц, желающих совершить покупку.

3.1.4. В случае аварии, пожара, затопления и других бедствий, произошедших не по вине Арендатора, как собственника 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 и предоставления 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 и исполнением 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 совершение перепланировки, переоборудования и/или реконструкции в уполномоченных органах и организациях, а также внес соответствующие изменения в данные БТИ, ФГУ «ФКП Росреестра» и ЕГРН.

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 иных событий, являемых (или грозящих явиться) 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 немедленно обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей соответствующих служб и Арендодателя.

3.3.10. Вызывать в установленный срок предписания органов МЧС, Роспотребнадзора и иных контролирурующих 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 Арендодателю, 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, перепланировки 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 и 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 запись ЕГРП.

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

В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон или истечения срока действия Договора и при отсутствии указанной 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 ртуть-содержащих 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) наружные 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 телефона 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:

– 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 определенную 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 до даты 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 указанного помещения № 6/и от «03» марта 2017 года, то Стороны договорились, что Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с тридцатого месяца аренды, исчисляемого с «03» марта 2017 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 8 (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:



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 организации (без какой-либо скидки 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 арендуемой 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 известить Арендатора об изменении своих платежных реквизитов не позднее 3 (Трех) дней с момента их изменения. Неполное исполнение 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 случаях которых будет ограничен или невозможен подъезд автотранспортных средств к месту торговли (Автозагрузка) 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 выставлении счета.

5.3. В случае непредоставления 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 Стороны по настоящему Договору, для которой содалась 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 обязательств Арендатор вправе взыскать с Арендодателя неустойку из расчета 0,1 % суммы минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательств.

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 последующим предоставлением Арендодателю для возмещения документально подтверждаемых 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 об необходимости устранения последствий нарушения Арендодателем условий Договора либо в иной согласованный Сторонами срок не предпринимает 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, включенной на арендную плату за месяц, счет-фактура по которой не передана Арендатору в установленном законом срок 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 нестделимых 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 нестделимым улучшениям, произведенным Арендатором в рамках Предварительного договора № БР0104Д/16 от 18.02.2016г., с учетом их амортизации, но не более 10 000 000 (десять 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 Стороны.

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 олами 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 традициями.

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

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

8.4. Стороны, а равно их сотрудники, представители, агенты не вправе принимать или брать какие-либо вознаграждения 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. Стороны, 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, подарка, путешествия, билеты на развлекательные мероприятия, услуги, а также иные подобные вознаграждения и/или выплаты, которые были сделаны для получения каких-либо преимуществ или выгод.

Понимается, что указанные выгоды и преимущества:

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

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Переход права собственности на здание и преищу 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 подлинным 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 неисполнения от другой Стороны корреспонденции, если она отказывается от ее получения в почтовом отделении, от почтовых работников или курьеров, или не является в почтовое отделение в соответствующее извещение.

9.5. До применения санкций, предусмотренных настоящим Договором, инициирующая 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, инициирующая Сторона вправе применить к другой Стороне санкции, предусмотренные настоящим Договором.

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

9.7. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на размещение Арендатором на принадлежащей к Помещению/Землю 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 равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

9.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

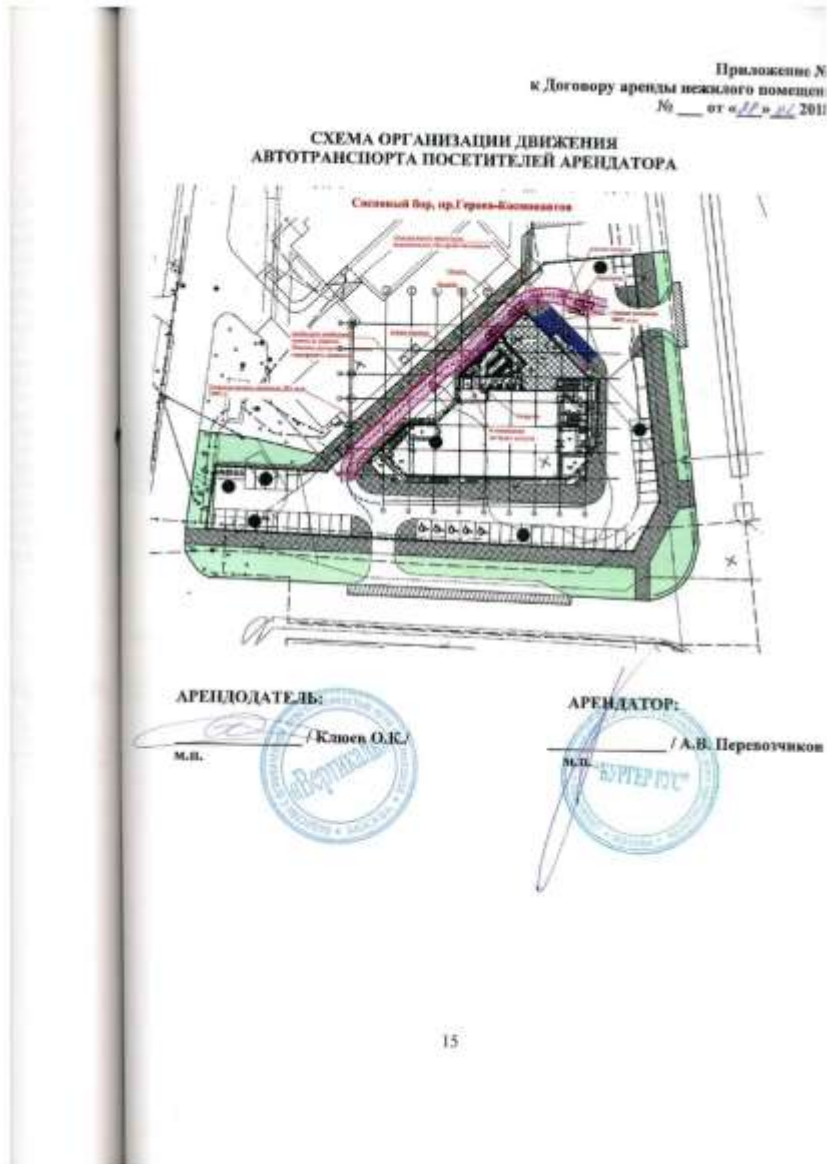
- Приложение № 1 – План и экспликация Помещения
- Приложение № 2 – Схема организации движения автотранспорта посетителей Арендатора
- Приложение № 3 – Описание и место размещения рекламных носителей Арендатора
- Приложение № 4 – Акт приема-передачи Помещения
- Приложение № 5 – Технические условия размещения и организации работы Ресторана
- Приложение № 6 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон
- Приложение № 7 – Расчет (детализация) стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором
- Приложение № 8 – Перечень неотъемлемых улучшений, производимых Арендатором
- Приложение № 9 – Места 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: Ю/с 40702810200000013430, с/с 30101810200000000700, БИК 044525300, АО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом № 17, эtage 1.	Медовый переулок, дом 5, стр. 1 Р/с 4070281000060001274 в ОАО Банк ВТБ К/с 30101810700000000187 БИК 044525187 Эл. почта: rental@burgerking.ru
 и.п. /Класс О.К./	 и.п. /А.В. Перовников/





Приложение № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___/___/2018г.

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. _____ № _____ 201 г.

«___» _____ 2018 г., ОГРН: _____, ИНН: _____, именуемое далее во тексте – «Арендодатель», в лице _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690, именуемое далее во тексте – «Арендатор», в лице _____ действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает по настоящему Акту приема-передачи нежилое помещение _____, расположенное по адресу: _____ ул., _____ дом _____.

2. Технические состояние вышеуказанного нежилого помещения удовлетворительное, претензий у Арендатора нет, за исключением: _____

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

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

ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА

ПОДАТЕЛЬ: _____ / Ключев О.К. /


АРЕНДАТОР: _____ / А.В. Переложников /


17

Приложение № 5
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___/___/2018г.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ И
ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ РЕСТОРАНА АРЕНДАТОРА**

№ п/п	Наименование ресурса	Количество	Примечания
1	Электропитание	Расчетная мощность Рр=135кВт	Рр=135 кВт по III категории электроснабжения. Арендодателем предоставляется вводной кабель ПВнг LS 3X 30 30 места розетки/шина ЦС в границах помещения Арендатора. В электроустановку Арендодателем устанавливаются автоматический выключатель на 250А.
2	Водоснабжение холодной водой	5м³/сутки	5 м³/сутки. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ХВ в границах нежилого помещения Арендатора трубопроводом диаметром 50 мм. Давление в трубопроводе на входе в помещение должно составлять не менее 4-х атм/бар (бар, кг/см2). Количество воды должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01. Арендодатель обеспечивает организацию водоснабжения ресторана.
3	Водоснабжение горячей водой	2,9 м³/сутки	2,9 м³/сутки. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ГВ в границах нежилого помещения Арендатора трубопроводом диаметром 50мм. Давление в трубопроводе на входе в помещение должно составлять не менее 4-х атм/бар (бар, кг/см2). Количество воды должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01, температура воды должна быть не менее 60 °С и не более 75°С, соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.2498-09 "Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения". Арендодатель обеспечивает организацию водоснабжения ресторана.
4	Воздухопитание (приведенные к стандартным условиям) КЭ	5 м³/сутки	5 м³/сутки. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети производственной вентиляции здания в пределах помещений Арендатора.
5	Воздухопитание (созвучивание-бытовая канализация) КТ	2,5 м³/сутки	2,5 м³/сутки. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети канализации здания в пределах помещений Арендатора.



Документы, предоставленные Заказчиком (22/32)

6	Исполнитель (технические задания)	400 м ²	Место размещения вентилятора. Стороны закрываются люками из поликарбоната и конструкторских особенностей вентилятора. Вращение размещены стеной лестничной клетки на крыше, отпугивающая на своей крыше, фасада здания в зоне разгрузки по септ. 4 между зданиями Г-Д. Арендатор разработывает проект, с учетом требований ИТД и выполняет работы.
7	Вентиляция (приточная)	6615 м ³ /ч	6615 м ³ /ч. Арендатор предоставляет точку подключения к воздухопроводу приточной депрессивной вентиляции, устанавливается в границах помещений ресторана. Приточный воздух, подаваемый непосредственно в помещение Арендатора нагревается в переходный период года до температуры не менее 18 гр.С.
8	Вентиляция (вытяжная и вытяжная)	375 м ³ /ч	375 м ³ /ч при расхождении перепада давления 100 Па. Арендатор предоставляет точку подключения в воздуховоду. 100 мм аллюминевый центральный вентиляционный канал в санузле. Внутри помещения помещения.
9	Вентиляция (вытяжная общепомещения)	2140 м ³ /ч	2140 м ³ /ч при расхождении перепада давления 100 Па. Арендатор предоставляет точку подключения в воздуховоду, аллюминевый общепомещений центральный вентиляционный канал, устанавливается в границах помещений ресторана.
10	Климатизирование	Наружный блок сплит-системы	Арендатор предоставляет места для крепления фреоновых магистралей и кабелей шт. помещений ресторана и технических помещений до места установки наружного блока. Арендатор согласовывает с Застройщиком место установки наружного блока, сплит-системы на фасаде здания (в Оскв. 4, 4-7), либо на крыше здания и чертёжам оформления документации. Монтаж и обслуживание и счет Арендатора.
11	Холодильник и морозильная камера	решается КЭБ вентур (2 шт.) на крыше или фасаде здания	Арендатор предоставляет места для крепления фреоновых магистралей и кабелей шт. помещений ресторана и технических помещений до места установки КЭБ. Арендатор согласовывает с Арендатором место установки КЭБ вентур на фасаде здания (в Оскв. 4, 4-7), либо на крыше здания и чертёжам оформления документации. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
12	Система радиоточного обогрева		Арендатор предоставляет в ресторане Арендатора радиаторы отопления, предусмотренные для площади ресторана, и обеспечивает их теплоносителем (в объеме, необходимом для обогрева помещений ресторана) в периодный и коллортный период года.
13	Места для размещения контейнерной площадки	Указать место установки контейнеро	Арендатор предоставляет место для размещения двух контейнеров по 1,1 м ³ .

14	Автоматизация	Дверь	Место размещения датчика и оборудования для системы контроля доступа, функционал по управлению, согласовывается с инженером службы устройств. Этим оборудованием на территории территории объекта. Территория (начало и конец) обозначена в Приложении 2.
15	Зона разгрузки товара	Дверь на фасаде объекта	Арендатор предоставляет возможность для разгрузки товара с дворового фасада здания
16	Точка подключения интернет	1	Арендатель предоставляет Арендатору право доступа провайдера по своему усмотрению, при этом Арендатель предоставляет Арендатору возможность (место) для подключения здания связи провайдеру выбранного Арендатором и обеспечивает возможность (место) для осуществления соответствующих работ.
17	Сетевые ресурсы сервера	Кабель электрических кабелей, мощность 1,5 кВт	Арендатор обеспечивает с лицензированным сторонним провайдером, конструктором и местом размещения серверов на фасаде и крыше здания. Арендатель выполняет работу по подключению серверов к сетевым местам. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
18	Автоматические установка сплит-систем кондиционирования		Выполняет Арендатель в соответствии с утвержденной проектной документацией.
19	Автоматическая пожарная сигнализация		Арендатель полагает кабель к границе помещений Арендатора. Арендатор разработывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
20	Обустройство вентиляции		Арендатор разработывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
21	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре		Выполняет Арендатель в соответствии с утвержденной проектной документацией.



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

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



**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

№	Наименование	Арендодатель 1	Арендатор 2
1	Противопожарные системы: • sprinkлерная сеть/система пожаротушения, • автоматической пожарной сигнализации, • оповещения.	Арендодатель несет ответственность: • За работоспособность систем противопожарной безопасности Здания в целом, за исключением Помещения данного объекта в Помещении. • За устройство и монтаж противопожарных систем, кроме пультов, монтируемых по инициативе Арендатора (заказчика) на индивидуальное пользование в системах пожарной сигнализации (в системах) и устройством его (их) и за эти счет.	Арендатор несет ответственность: • За проектные работы по объекту, оборудование систем противопожарной сигнализации, оповещения, а также других систем безопасности, устанавливаемых в помещении Арендатора. • За содержание, эксплуатацию, ремонт, обслуживание, замену, доработку, модернизацию, восстановление, эксплуатацию, обслуживание, замену и обслуживание систем противопожарной сигнализации, оповещения, а также других систем безопасности, устанавливаемых в помещении Арендатора. • За комплектность и доступность запасных частей, установочных и эксплуатационных документов в Помещении Арендатора. (паспорт прибора, пожарные дружки, инструменты).
2	Системы заливов и гарнечного оповещения.	Арендодатель несет ответственность: • За обеспечение работоспособности систем заливного оповещения, обслуживания, исключительное Помещение Арендатора, или его отдельные части, и устройств и деталей, устанавливаемых в системах оповещения Здания, в связи с обеспечением исполнения работ Арендатора.	Арендатор несет ответственность: • За обеспечение работоспособности систем заливного оповещения, обслуживание, исключительное Помещение Арендатора или его отдельные части и устройств и деталей, устанавливаемых в отдельных помещениях помещений Здания, в связи с обеспечением исполнения работ Арендатора.
3	Система заливов и гарнечного оповещения.	Арендодатель несет ответственность: • За работоспособность систем заливного и гарнечного оповещения на точки подключения в виду в Помещении Арендатора. • За элементы системы, устанавливаемые на и Здании (трубопровода, шпурная арматура и проч.) по точке	Арендатор несет ответственность: • За содержание, частей системы заливного и гарнечного оповещения, расположенных в пределах Помещения (трубопроводов) в помещениях Арендатора. • За часть системы, установленной на в Помещении (трубопровода, шпурная арматура, шпуропроводы и т.д.)

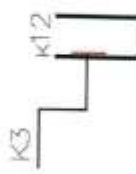


Документы, предоставленные Заказчиком (24/32)

<p>Система кондиционирования, отопительная и вентиляционная</p>	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность систем до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За электротехнические системы, установленные им в Помещении (трубопроводы, и проч.) до точки подключения к части системы, установленной Арендатором. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <p>За сохранность частей систем хозяйственно-коммунального назначения, расположенных в пределах Помещения (трубопроводов) и смежных помещений Арендатора.</p> <ul style="list-style-type: none"> За часть системы, установленной им в Помещении (трубопроводы, вентиляция, сантехника, электротехника и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение. Границей эксплуатационной ответственности по системе КС-1 (доп.-близкой канализации) между Арендатором и Арендодателем в границах Помещения является конструкция трубы на отходящем участке (трубопровода) дым. 110мм. расположенной в Помещении. Система К-5 (паронепроницаемая канализация) в границах помещения ресторана и до времени в коллере К-12 (внутренняя поворотная кольцевая канализация) полностью находится в зоне ответственности Арендатора. Отмена и утилизация отходов жироулавливателей работающих на эти. Арендатора относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в части организационно-технических мероприятий по поддержанию системы промышленной канализации в технически исправном состоянии (регулярные работы, своевременность устранения трещин, отложений и утилизация отходов жироулавливателей). Резервное, не реже 2 (два) раз в месяц, производить отмену и отмену локальных жироулавливателей, находящихся на балансе Арендатора, поному внутренним сетям канализации, находящимся на балансе Арендатора. Стороны договариваются, что Арендатор частично компенсирует Арендодателю расходы на оплату тарифов за предоставление предельно допустимых
--	--	--

<p>Система кондиционирования, отопительная и вентиляционная</p>	<p>Арендатор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность систем до точки подключения к вводу в Помещение Арендатора. За электротехнические системы, установленные им в Помещении (трубопроводы, и проч.) до точки подключения к части системы, установленной Арендатором. 	<p>Арендатор отвечает:</p> <p>За сохранность частей систем хозяйственно-коммунального назначения, расположенных в пределах Помещения (трубопроводов) и смежных помещений Арендатора.</p> <ul style="list-style-type: none"> За часть системы, установленной им в Помещении (трубопроводы, вентиляция, сантехника, электротехника и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение. Границей эксплуатационной ответственности по системе КС-1 (доп.-близкой канализации) между Арендатором и Арендодателем в границах Помещения является конструкция трубы на отходящем участке (трубопровода) дым. 110мм. расположенной в Помещении. Система К-5 (паронепроницаемая канализация) в границах помещения ресторана и до времени в коллере К-12 (внутренняя поворотная кольцевая канализация) полностью находится в зоне ответственности Арендатора. Отмена и утилизация отходов жироулавливателей работающих на эти. Арендатора относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем в части организационно-технических мероприятий по поддержанию системы промышленной канализации в технически исправном состоянии (регулярные работы, своевременность устранения трещин, отложений и утилизация отходов жироулавливателей). Резервное, не реже 2 (два) раз в месяц, производить отмену и отмену локальных жироулавливателей, находящихся на балансе Арендатора, поному внутренним сетям канализации, находящимся на балансе Арендатора. Стороны договариваются, что Арендатор частично компенсирует Арендодателю расходы на оплату тарифов за предоставление предельно допустимых
--	--	--



			<p>Граница ответственности между Архитектором и Архитектором по отношению к системе К1 и К3.</p> <p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За однородность типов систем линейной канализации, расположенных в пределах Помещения, (трубопровода) и смежных помещений Архитектора. <p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность систем канализации, расположенных в пределах Помещения, (вазона, лотка, сливочного) и смежных помещений Архитектора, как внутри Помещения, так и вне его (наружные канализационные конструкции, наружные бачки спуск-сбора, уличный инсталлятор, стояки канализации и другое установленного оборудования, входящее в состав системы канализации Архитектора). За часть системы электроснабжения и электросвязи, устроенной на Помещении (вазонах, туалетных, ванночных, раскладных и остальных ванных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. Замену ламп и люминесцентных выключателей по сроку эксплуатации системы электроснабжения и электросвязи внутри и снаружи Здания производится Архитектором и на его счет.
<p>5 Система линейной канализации</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании в целом. За элементы системы, установленные на Помещении (трубопровода, и проч.). 		
<p>6 Система электроснабжения и электросвязи</p>	<p>Границей эксплуатационной ответственности и базисной принадлежностью до сети 0,4кВ между Архитектором и Архитектором являются кабельные линии низкого напряжения кабеля на входных зданиях Архитектора для обеспечения электроснабжения потребителей Архитектора находящихся, как в пределах границ Помещения, так и за его пределами (наружные рекламные фасады, конструкции, стояки инсталляций и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной Архитектором).</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Помещение Архитектора. За элементы системы, установленные на Помещении (инсталляторы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Архитектором. 		
<p>7 Система вентиляции</p>	<p>Архитектор отвечает:</p>	<p>Архитектор отвечает:</p>	

<p>9 Система колонизации (опачи и распределения водопроводов)</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> По проекту Архитектора. За установку оборудования на Помещении в соответствии с проектом Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отключает провайдер телекоммуникационных услуг. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей систем колонизации, расположенных в пределах Помещения, (вазонах, ванночных, раскладных, ванных, туалетных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. За установку оборудования на Помещении в соответствии с проектом Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отключает провайдер телекоммуникационных услуг.
<p>10 Система телефонной связи</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За установку системы до точки подключения к вводу в Помещение Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отключает провайдер телекоммуникационных услуг. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей систем телефонной связи, расположенных в пределах Помещения, (вазонах, ванночных, раскладных, ванных, туалетных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. За установку оборудования на Помещении в соответствии с проектом Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отключает провайдер телекоммуникационных услуг.
<p>11 Система доступа в сети передачи данных (Интернет)</p>	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За установку системы до точки подключения к вводу в Здание Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания услугами Интернет, отключает провайдер телекоммуникационных услуг. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей систем телефонной связи, расположенных в пределах Помещения, (вазонах, ванночных, раскладных, ванных, туалетных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. За установку оборудования на Помещении в соответствии с проектом Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отключает провайдер телекоммуникационных услуг.
<p>12 Системы безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> контроль доступа, охранная сигнализация, видеонаблюдение 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За работоспособность системы в Здании и Принадлежностей территории в целом, исключая Помещение Архитектора. 	<p>Архитектор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> За сохранность частей систем безопасности, расположенных в пределах Помещения, (вазонах, ванночных, раскладных, ванных, туалетных, электрооборудование – осветительные приборы, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности. За установку оборудования на Помещении в соответствии с проектом Архитектора. За все работы, связанные с обслуживанием Здания услугами Интернет, отключает провайдер телекоммуникационных услуг.



Приложение № 7
к Договору аренды нежилого помещения
№ _____ от «___/___/2018 г.

**РАСЧЕТ (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СТОИМОСТИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ АРЕНДАТОРОМ**

№	Наименование ком. услуг	Предмет счета	Описание		Единица измерения	Количество	Цена (Руб.)	Сумма (Руб.)
			(по номеру с показателем структурной единицы)	(по номеру с показателем структурной единицы)				
1	Водоплата	Потребление холодной воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3				
2	Водоплата	Потребление горячей воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3				
3	Водоплата	Сброс воды за период с ____ по ____	№ ____ от ____	м3				
4	Энергооблг	Молочность за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВт				
5	Энергооблг	Электроэнергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	кВтч				
6	-----	Тепловая энергия за период с ____ по ____	№ ____ от ____	Гкал				
7	-----	Услуги связи	№ ____ от ____					
8	-----	Эксплуатационные услуги	№ ____ от ____					
Итого:								
Итого НДС:								
Всего к оплате:								

с _____ 20__ г.

От Арендодателя:

Арендодатель: _____
Клиев О.К.
м.п.

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

ФОРМА РАСЧЕТА (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СОГЛАСОВАНА:

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

31

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения:
№ _____ от «___/___/2018 г.

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

№ п/п	Наименование раздела	Детализация раздела	Объем
1	Инженерные системы	Система приточно-вытяжной вентиляции	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
		Система кондиционирования воздуха	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
		Система отопления	В полном объеме в пределах Помещения, в части приборов отопления
		Защитное оборудование	В полном объеме (исключая автоматику, электрические сети, шиты, коммутирующие и распределительные устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (исключая оборудование, водомерный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
	Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения	
2	Общестроительные и отделочные работы (исключая используемые материалы)	Стены (периметр) по периметру и внутри помещения, отделка потолка, пола, двери	В пределах Помещения
		Входные группы, витражи (вытравы)	В пределах Помещения
3	Внутренние слаботочные системы	Пожарно-охранная сигнализация, системы автоматизации, система оповещения людей о пожаре	В полном объеме в пределах Помещения
		Система видеонаблюдения	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)
		Система аудиоформирования	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

Арендодатель:

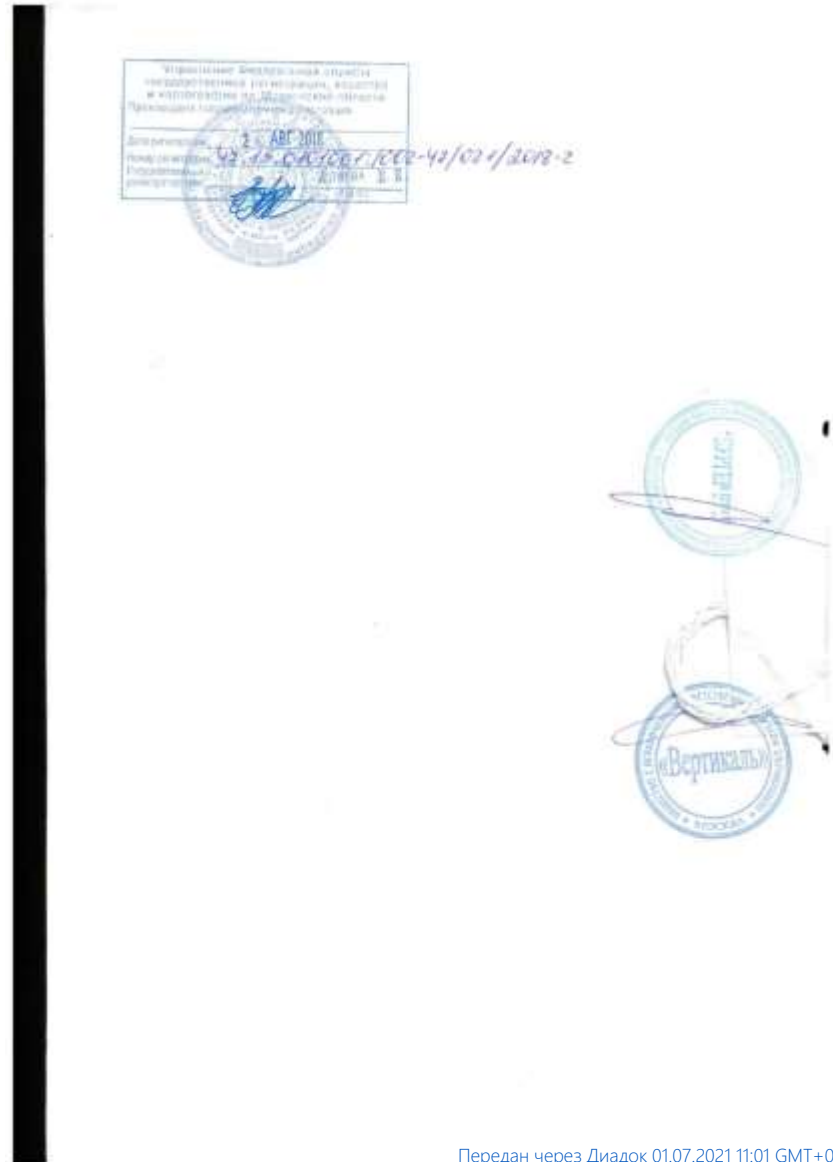
Клиев О.К.
м.п.

Арендатор:

А.В. Перепозничков /
м.п.

32







Передан через Диадок 01.07.2021 11:01 GMT+03:00
5e657ad7-67b8-4844-9acd-776c24c6ce2a
Страница 95 из 107



Документы, предоставленные Заказчиком (31/32)

**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 Митяшина 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» Перевозчиков Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москва Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору аренды здания № б/н от 28.02.2018 г., зарегистрированному в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.08.2018 г., номер регистрации 47:15:0101001/1002-47/021/2018-2 (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

Митяшин И.М.


Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

Перевозчиков А.В.
и.п.

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

г. Москва

16 ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», ОГРН 5157746033650, ИНН 7704335038, именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митяшина И.М., действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий исполнительного органа ООО «Вертикаль» от 24.08.2018 № 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» Перевозчиков Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москва Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.2.2. Договора в следующей редакции:
«4.2.2. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 03 марта 2021 года, но не более одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующей величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом уведомление отсылается отсылается отсылается к Договору по требованию».
2. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяется свое действие на правоотношения Сторон с даты его подписания.
4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора.
5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «Вертикаль»

Митяшин И.М.


Арендатор:
ООО «БУРГЕР РУС»

Перевозчиков А.В.
и.п.



**Дополнительное соглашение
к договору аренды нежилого помещения № 6/н от 28.02.2018 г.**

г. Москва

01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Вертикаль» (ОГРН 5157746033650, ИНН 7704135038), 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» Первозчикова Артёма Владимировича, действующего на основании доверенности от «23» мая 2019 года на бланке 77 А Г 0289940, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гилловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-и/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 № 6/н от 28.02.2018 г., (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

Первозчиков А.В.



Облигация выпуска	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год			Объемы за день		Дата торгов
			поп	проял	цена	изм	откр	мин	макс	средн	попс	средн	след	инв.бум	RUB	
ОФЗ-26238-ПД	15.05.2041	В обращении	99.401	99.5	99.5		99.5	99.4	99.75	99.501	7.27	7.27	36	354592	352 822 111	25.06.2021
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	106.301	106.31	106.3	-0.21	106.842	106.255	106.843	106.355	7.19	7.19	320	233092	247 959 644	25.06.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.751	98.004	98.004	+0.36	98.08	97.605	98.087	98.029	7.28	7.25	65	694	680 319	25.06.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.759	91.896	91.762	-0.04	91.999	91.458	92.098	91.945	7.16	7.13	576	139562	128 323 579	25.06.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.4	108.402	108.4	+0.05	108.599	108.4	108.599	108.425	5.2	5.2	50	599	649 463	25.06.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.804	101.935	101.935	+0.08	102.21	101.85	102.21	101.9	7.14	7.15	146	68286	69 583 631	25.06.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.321	105.528	105.525	+0.03	105.7	105.252	105.7	105.385	7.12	7.14	191	690613	727 805 608	25.06.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	97.971	98.15	98.149	+0.15	98.15	98	98.15	98.056			4	8	7 645	25.06.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.49	106.499	106.5	+0.23	106.001	105.9	106.6	106.367	5.02	5.04	120	999	1 062 605	25.06.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	98.051	98.699	98.1		98.7	98.05	98.701	98.05			12	20058	19 667 048	25.06.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	110.65	110.7	110.7	-0.17	111.098	110.508	111.098	110.607	7.14	7.15	147	16271	17 996 792	25.06.2021
ОФЗ-26239-ПД	23.07.2031	В обращении	98.75	98.8	98.8	-0.10	99.499	98.706	99.499	98.8	7.19	7.19	109	50229	49 626 174	25.06.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	92.161	92.328	92.328	+0.14	92.453	92.106	92.457	92.258	7.12	7.13	156	1018	939 611	25.06.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	95.83	95.88	95.9	+0.08	95.95	95.6	95.95	95.76	7.77	7.79	96	555	531 443	25.06.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	98.149	98.15	98.15	-0.10	97.703	97.703	98.697	98.098	2.75	2.76	348	206595	212 280 431	25.06.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	104.62	104.768	104.6	-0.10	104.87	104.506	104.87	104.626	7.06	7.06	154	1459	1 526 496	25.06.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.485	104.6	104.485	+0.07	104.4	104.378	104.665	104.554	4.96	4.95	23	171	178 788	25.06.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	104.15	104.999	104.5		104.5	104.5	104.5	104.5	6.04	6.04	3	28	27 797	25.06.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.261	98.4	98.4		98.64	98.4	98.64	98.4			2	4301	4 232 186	25.06.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	100.086	100.33	100.335	+0.08	100.399	100.02	100.429	100.208	6.96	6.98	234	21356	21 419 802	25.06.2021
ОФЗ-26237-ПД	14.03.2029	В обращении	98.101	98.5	98.45	-0.05	98.749	98.45	98.75	98.455	7.09	7.09	12	375276	369 479 583	25.06.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.411	98.89	98.73		98.73	98.73	98.73	98.73			2	51	50 352	25.06.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	93.74	93.8	93.74	-0.06	94.048	93.74	94.048	93.753	6.97	6.97	53	182248	170 863 703	25.06.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	98.451	98.5	98.5	-0.05	98.569	98.5	98.569	98.559	2.77	2.76	31	47241	53 640 289	25.06.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	101.15	101.151	101.145	-0.08	101.3	101.051	101.337	101.199	6.95	6.93	242	13776	13 923 777	25.06.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	95.756	95.98	95.989	+0.26	95.999	95.363	95.999	95.785	6.91	6.95	163	7203	6 899 419	25.06.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.802	98.6	98.6	+0.05	98.45	98.45	98.6	98.588			8	30	98 450	25.06.2021



статистика-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Сельскохозяйственные комплексы		10	28	18	15	20	23
12	сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)						
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения.			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2021-goda>



Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и складки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

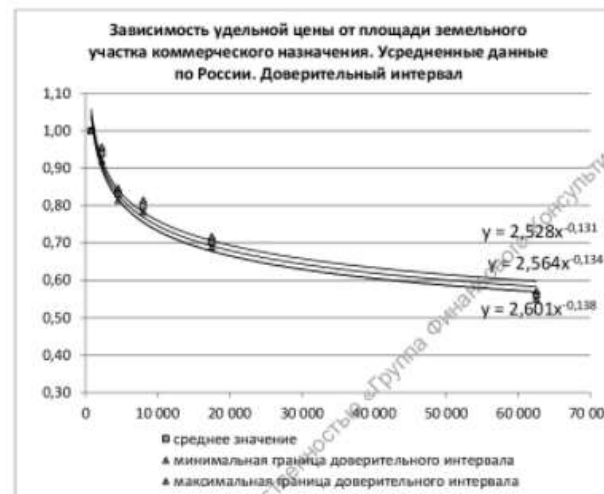


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

222

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

235



Объясняет плановую развитие систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2021 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (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	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,15	1,09

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

← Назад

Вперед →

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от КАД для цен земельных участков, расположенных в Ленинградской области

Таблица 56

Данные для корректировки цен земельных участков ¹⁸ в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	1,48	1,77	2,00	2,19	2,42	2,74	2,91
	10-20	0,68	1,00	1,20	1,35	1,48	1,64	1,85	1,96
	20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,23	1,37	1,55	1,64
	30-40	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	1,21	1,37	1,45
	40-50	0,46	0,68	0,81	0,91	1,00	1,11	1,25	1,33
	50-70	0,41	0,61	0,73	0,83	0,90	1,00	1,13	1,20
	70-100	0,36	0,54	0,65	0,73	0,80	0,88	1,00	1,06
	>100	0,34	0,51	0,61	0,69	0,75	0,83	0,94	1,00

Таблица 57

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	1,32	1,51	1,65	1,76	1,89	2,07	2,15
	10-20	0,75	1,00	1,14	1,24	1,32	1,43	1,56	1,63
	20-30	0,66	0,88	1,00	1,09	1,16	1,25	1,37	1,43
	30-40	0,61	0,81	0,92	1,00	1,07	1,15	1,26	1,31
	40-50	0,57	0,75	0,86	0,94	1,00	1,08	1,18	1,23
	50-70	0,53	0,70	0,80	0,87	0,93	1,00	1,09	1,14
	70-100	0,48	0,64	0,73	0,80	0,85	0,91	1,00	1,04
	>100	0,46	0,62	0,70	0,76	0,82	0,88	0,96	1,00

Таблица 58

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	1,60	1,99	2,30	2,57	2,90	3,37	3,62
	10-20	0,82	1,00	1,25	1,44	1,60	1,81	2,10	2,26
	20-30	0,50	0,80	1,00	1,16	1,29	1,46	1,69	1,81
	30-40	0,43	0,70	0,87	1,00	1,11	1,26	1,46	1,57
	40-50	0,39	0,62	0,78	0,90	1,00	1,13	1,31	1,41
	50-70	0,34	0,55	0,69	0,79	0,88	1,00	1,16	1,25
	70-100	0,30	0,48	0,59	0,68	0,76	0,86	1,00	1,07
	>100	0,28	0,44	0,55	0,64	0,71	0,80	0,93	1,00

¹⁸ Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области



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

← → ↻ avito.ru/elizavetino/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_2088829110

Альфа Банк **1%** Эквайринг от 3,3% у других или 1% Подробнее

Эквайринг от 3,3% у других или 1%

Участок 18 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 13 июля в 09:07

Площадь: 18 сот.

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Elizavetinskoe сельское поселение, пос. Elizavetino, Волховское ш., 1А, Киевская шоссе

Смотреть карту

№ 2088829110, +7 813 519 1430

Кредит наличными. Оформить в Тельюф: Подробнее

8 958 414-57-43

НЕВА Недвижимость
Агентство
Идеально с августа 2015

Подписать на продавца

Компьютерное лицо
Гасурова Ирина

№ 2088829110, +7 813 519 1430

Art: 45973514 Продажа земельного участка под магазин. Подъезд во двор! Получено разрешение на подключение 15 кВт. Под размещение объектов торговли

Показывать

Похожие объявления

Альфа Банк

Citi Priority

Хотите получить до 20 000 рублей?

Оформите премиальную дебетовую карту Citi Priority от Ситибанка


Оформить

1 год Премия
1 год 20000 рублей
Подарок от 20000 руб. в год
Поддержка 24/7
www.citibank.ru
800 500 5000

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

← → ↻ avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhns_1754045731

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 июля в 01:08



1 500 000 ₽
Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 601-77-14

Написать сообщение

Андрей и Дмитрий
Частное лицо
На Avito с декабря 2018

№ 1754045731, ☎ 404 (+12)

Площадь: 12,5 сот. | Расстояние от КАД: 15 км

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Таицы, ул. Капитана Прибыкина
Гатчинское шоссе, 15 км [Показать карту](#)

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

Категория "Земли населенных пунктов"
Основные виды разрешенного использования "Для размещения объектов торговли"

Участок подходит для размещения:

- магазинов,
- торговых комплексов,
- торговых центров.

ИН: 47-23-0261002-1866

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

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

МУДРЫЕ ПОКУПАЮТ ШУБЫ ЛЕТОМ!

50%

СБЕР

Менее чем за неделю. Президент заявил, что движет в работе «Единой России».

Ивановича и закон. Президент: переворот в развитии страны, партия.

Плюшкин мой мечту. Хотите жить активной жизнью?

Сказано – сделано. Как ЕР поддерживает людей.

Народная партия. Как президент оценил работу ЕР?

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


The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The URL is avito.ru/siverskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1187424323. The listing is for a 25-hectare industrial plot (Участок 25 сот. (промназначения)) priced at 3,800,000 RUB. The main image shows a grassy field with a stack of concrete blocks. The listing includes contact information (8 921 655-81-49), a 'Write message' button, and a 'View profile' button. The seller's profile is visible, showing they are a private user with a verified account. The listing text describes the plot's location in the Siverskiy settlement and its suitability for various industrial and commercial activities. Social media sharing icons and a 'View map' button are also present.

Сиверский | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Промышленные

Участок 25 сот. (промназначения)

3 800 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 июня в 13:42



8 921 655-81-49

Написать сообщение

Валерия
Частное лицо
На Avito с февраля 2017
Завершено 2 объявлений

4 объявлений пользователя

Подняться на продажу

№ 1187424323, ☎ 8138 (+7)

Площадь: 25 сот.

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Героев
Киевское шоссе [Показать карту](#)

Земельный участок 25 соток для торговой деятельности, автосервиса, производства и многих других видов разрешенного использования. Свет, газ, вода -центральные. Рядом магазины "Пятерочка", "Магнит", жилая зона. Шансное место для развития бизнеса.



[VK](#) [Telegram](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#) [Messenger](#)

[Поговорить](#)

Похожие объявления



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	01.07.2021 11:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01AC38800029AC678E4EFD08C3B4106FBB с 01.09.2020 10:36 по 01.09.2021 10:36 GMT+03:00	01.07.2021 12:37 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа