

30 декабря 2021 г.

Отчет об оценке №20211230-1

**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 декабря 2021 г.





Конфиденциально

30 декабря 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 задания на оценку №4 от 09 декабря 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 декабря 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 декабря 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	64 565 000,00	77 478 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	235 000,00	235 000,00
<b>Итого, руб.</b>	<b>64 800 000,00</b>	<b>77 713 000,00</b>

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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



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



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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;</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право собственности на нежилое помещение</li><li>▶ Право общей долевой собственности на земельный участок</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничение (обременение) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»</li></ul>



### Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

### Дата оценки

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



### 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 17.12.2021 г., дата оценки 30.12.2021 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.
<b>Общая информация</b>	1
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



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



<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 Задание на оценку №4 от 09 декабря 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 №20211230-1 от 30 декабря 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– 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</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 30 декабря 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 17 декабря 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>▶ 64 800 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости</p>	<p>▶ <b>64 800 000 (Шестьдесят четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС</b>, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер 47:15:0101001:1002: <b>64 565 000,00 (Шестьдесят четыре миллиона пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС</b></li> <li>– 65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58: <b>235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается</b></li> </ul>





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.

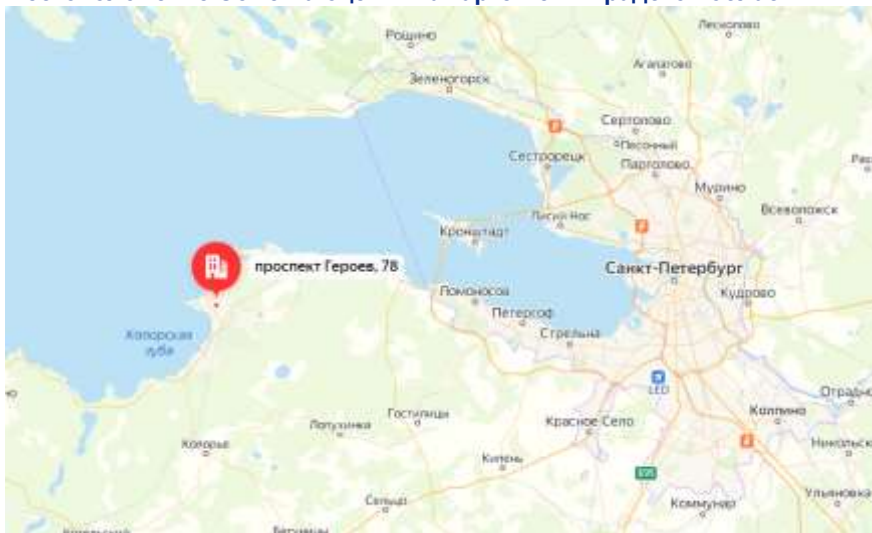


	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных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



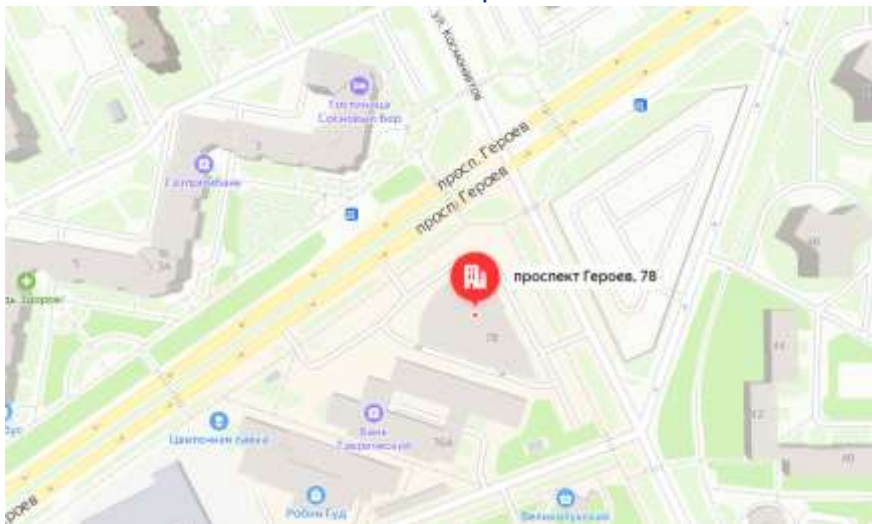
# Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

## Местоположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: Открытые источники

## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, в составе:
  - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 286,8 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:1002, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. 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



## Фасад



Источник: Данные осмотра

## Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	встроенное помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	286,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	286,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Ограниченность доступа	доступ не ограничен
Этаж (этажность)	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	собственность
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на помещение от 29.07.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	47:15:0101001:1002
Кадастровая стоимость, руб.	5 097 697,92
Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
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, с. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78  
 торговый комплекс  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Адрес	Сосновый Бор, пр. Героев, з/у № 78
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 применения 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 или 277 кв. м
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 на земельный участок от 29.07.2021 г.
Субъект права	ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" (ИНН: 7728142469)
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость всего земельного участка, 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 на земельный участок от 29.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 29.07.2021 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-077780/21 от 09.08.2021 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.
- ▶ Дополнительное соглашение от 07.09.2021 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.
<b>Общая информация</b>	1		
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	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
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	18	<b>Приложения</b>	56
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ 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		



## Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	3,40%	5,70%	4,30%	4,10%	4,00%	4,10%
Индекс цен производителей*	2,00%	-3,80%	16,80%	8,60%	4,80%	4,30%	4,30%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,20%	7,60%	9,70%	8,20%	8,20%	8,00%	7,90%

Источник: EIU

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

## Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июле ВВП оставался выше допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля 2021 г. – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 г.). В министерстве отметили, что начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности
- В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемийные уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м после роста на 1,1% м/м месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций
- На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста

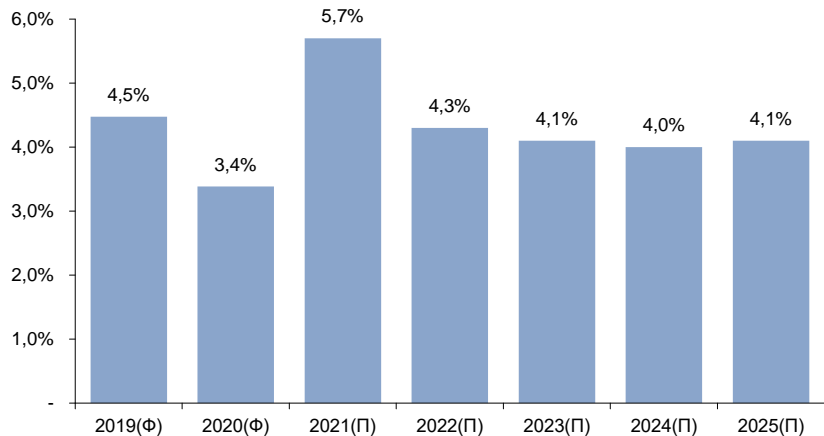
- Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.)
- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь)
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала 2021 г., в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля)
- Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн руб. в январе–июле 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн руб.)
- По данным ФТС, импорт из стран дальнего зарубежья в августе составил 21,8 млрд долл. (166,6 млрд долл. за 8М 2021 г.). Новые данные свидетельствуют об определенном замедлении годовых темпов роста – до ~28% г/г. (34% г/г. месяцем ранее), и впервые с марта они опустились ниже 30%
- Для всех товарных групп наблюдалось сокращение объемов импорта в сравнении с прошлым месяцем (исключением стала химия, которая выросла на скромные 0,2% м./м.). В целом для всех компонент после активного периода восстановления весной летом началась определенная стабилизация в терминах месячных темпов. В то же время говорить о стагнации еще рано, так как данные по импорту достаточно волатильны, и снижение, даже в течение трех месяцев (например, для текстильной продукции), сложно назвать устойчивым.

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00

е98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

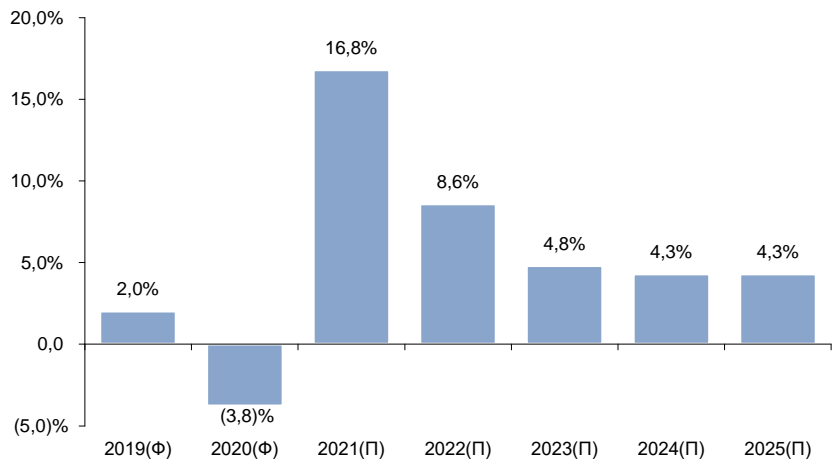
Страница 25 из 108

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



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

### Индекс цен производителей\*



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Исходя из месячных оценок Росстата, инфляция в августе достигла 6,68% г./г., ускорившись на 0,22 п.п. после определенной паузы в июле. Одной из основных причин, подстегнувших рост цен, могла стать реализация социальных расходов бюджета (например, в августе была осуществлена единовременная выплата на детей от 6 до 18 лет в размере 10 тыс. руб.). В месячном выражении с исключением сезонности также произошло ускорение – до 0,58% м./м
- ▶ Аналитические показатели ценовой динамики наиболее устойчивых компонентов инфляции указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне. К этому ведет продолжающееся расширение потребительской активности при сохранении ограничений на стороне предложения
- ▶ Инфляционное давление в ближайшие месяцы останется повышенным, несмотря на влияние укрепления рубля и более выраженное, чем обычно, сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию. В этих условиях возвращение инфляции к целевому уровню произойдет только во втором полугодии 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,5%, в 2022 г. замедлится до 4,2%, что сопоставимо к целевым уровням инфляции Банка России, равному 4,0%

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового баланса в результате высокой динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, притока которого был выше притока импорта товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций несколько вырос по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года за счет начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов. В то же время дефицит баланса внешней торговли услугами сократился за счет начавшегося восстановления экспорта при сохранении неизменным уровня импорта услуг
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора в январе-августе 2021 года, по предварительным данным, составило 51,1 млрд долл. США против 35,6 млрд долл. США годом ранее. Ключевую роль сыграло наращивание внешних активов прочих секторов в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций, а также за счет иных вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты. В то же время в отличие от ситуации годом ранее, когда на формирование показателя оказало влияние снижение обязательств банков перед нерезидентами, в оцениваемом периоде операции банков были сбалансированными
- ▶ Международные резервы увеличились на 40,8 млрд долл. США вследствие как операций с иностранной валютой, осуществляемых Банком России в рамках бюджетного правила, так и получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере 17,5 млрд долл. США в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран с 17-43%

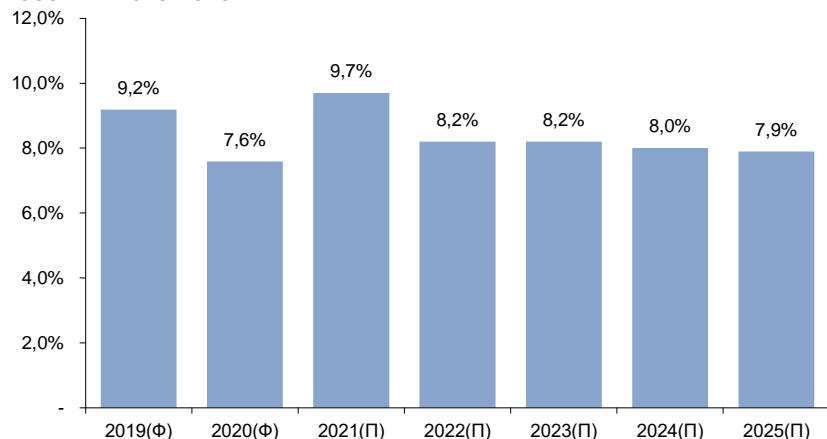
Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 26 из 108

Financial  
Consulting  
Group

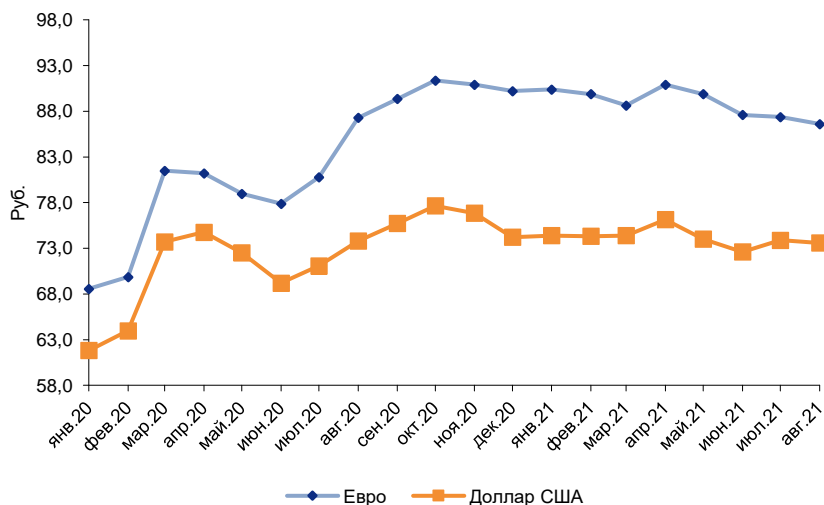


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемийного уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%)
- ▶ Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 г.)

### Валютный курс

- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 4,7% к апрелю 2021 г. и 3,7% к маю 2021 г. Средний номинальный курс евро в августе — 86,595 руб. (против 87,37 руб. в мае). Средний курс с начала года - 88,906 руб. за евро
- ▶ Средний курс доллара в августе составил 73,583 руб. (против 73,89 руб. в мае). Средний курс с начала года – 74,168 руб. за долл.
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 31 августа 2021 г. курс доллара составил 73,5744 руб./долл., а курс евро – 86,8104 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, в июне по-прежнему сохранилось повышенное инфляционное давление, связанное с действием устойчивых факторов со стороны спроса и предложения. На это фоне высокими остаются инфляционные ожидания населения и бизнеса, создавая предпосылки для увеличения вторичных проинфляционных эффектов от роста цен. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, придавая дополнительный импульс росту внутреннего спроса. В результате отставания реакции предложения на рост спроса проинфляционные риски со стороны предложения сохранились. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать постепенно**

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 27 из 108

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

### Краткая характеристика г. Сосновый Бор

#### Основная информация

- ▶ Сосновый Бор — город в Ленинградской области России. Образует муниципальное образование Сосновоборский городской округ как единственный населенный пункт в его составе
- ▶ Площадь города – 88,41 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 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"> <li>• Обременение объекта договорами аренды</li> <li>• Сервитуты и общественные обременения</li> <li>• Качество права на земельный участок в составе объекта</li> </ul>
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Льготное кредитование продавцом покупателя</li> <li>• Платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие финансового давления на сделку</li> <li>• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой</li> <li>• Обещание субсидий или льгот на развитие</li> </ul>
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Изменение цен во времени</li> <li>• Отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Престижность района</li> <li>• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</li> <li>• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)</li> <li>• Качество окружения (рекреация и экология)</li> </ul>
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Характеристика земельного участка</li> <li>• Размеры и материалы строений</li> <li>• Износ и потребность в ремонте строений</li> </ul>
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Состояние окружающей застройки</li> <li>• Возможность ресурсосбережения</li> <li>• Соответствие объекта принципу ННЭИ</li> </ul>
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>• Наличие парковки и (или) гаража</li> <li>• Состояние системы безопасности</li> <li>• Наличие оборудования для бизнеса</li> </ul>

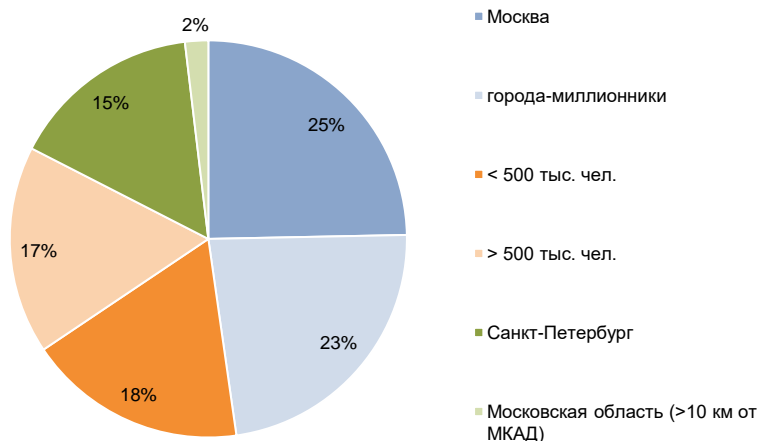
Источник: Анализ Исполнителя

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

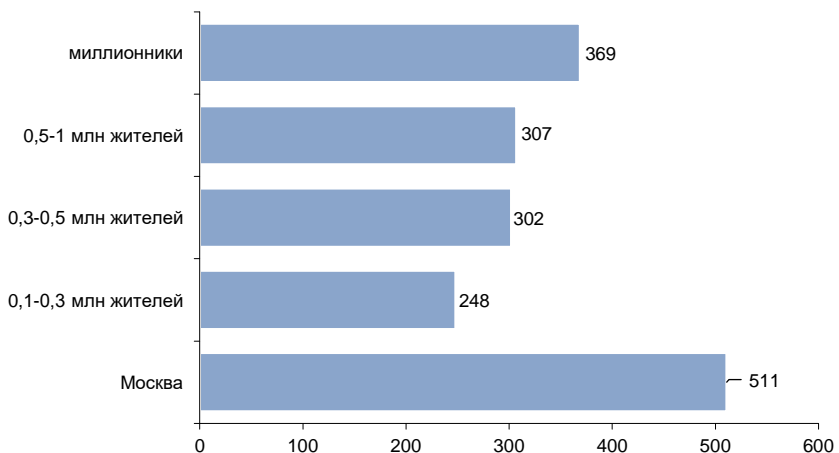


## Распределение предложения ТЦ в России



Источник: CBRE

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



Источник: CBRE

## Анализ рынка торговой недвижимости в регионах России

### Общая ситуация

- ▶ В 3 кв. 2021 г. в торговые объекты было направлено 5% от общего объема инвестиций или 4,4 млрд руб. В течение 9 месяцев вложения в этот сегмент сохраняются на низком уровне. Стоит отметить, что даже во вне кризисные периоды квартальные показатели могут демонстрировать разнонаправленную динамику, превышая 40 млрд руб. и сокращаясь до 2-3 млрд руб. в течение одного года. Активность инвесторов в торговом сегменте начинает восстанавливаться, наблюдается предметный интерес со стороны профессиональных игроков как к объектам столицы, так и в региональных городах
- ▶ По данным MarketBeat, в 2021 г. потребительский рынок отыгрывает свое падение. В 2022-2023 гг. ожидается умеренный рост оборота розничной торговли - среднегодовой темп роста составит 1,5%. Посещаемость в торговых центрах Москвы в мае-июне ниже показателей 2019 г. в среднем на 10%. До конца года показатель посещаемости вряд ли вернется к докризисному 2019 г. – отставание составит 10-15%. Строительная активность сохраняется – как в Москве, так и в регионах России на рынок выходят новые торговые объекты
- ▶ Усиливается тренд на строительство торговых объектов в составе жилых комплексов. Всё чаще в торговый сегмент заходят девелоперы жилой недвижимости с планами развития торговой составляющей с своих проектах
- ▶ На фоне быстро растущей онлайн-торговли, развлекательный компонент усиливает свою якорную функцию в торговых центрах и увеличивает посещаемость объектов. В проектируемых торговых центрах девелоперы всё чаще делают упор на развлекательную и спортивную составляющую
- ▶ Девелоперская активность на рынке сохраняется: достраиваются объекты, начатые 2-3 года назад, и анонсируются новые проекты. Однако ввиду смещения фокуса девелоперов на строительство небольших торговых объектов и уменьшения среднего размера торгового центра, в ближайшие несколько лет строительный объем будет снижаться. В 2022-2023 гг. на рынок будет выводиться около 400 тыс. кв. м торговых площадей ежегодно
- ▶ В первой половине 2021 г. в России было открыто 11 торговых объектов общей торговой площадью 374 тыс. кв. м. Во 2 кв. в региональных городах на рынок вышло сразу несколько крупных проектов (торговой площадью более 50 тыс. кв. м): ТЦ «Планета» в Перми (83 тыс. кв. м), Veer Mall в Екатеринбурге (76 тыс. кв. м) и Ramus Mall в Нижнекамске (68 тыс. кв. м). До конца года планируется открытие еще одного торгового центра крупного размера – «Грозный Молл» (59 тыс. кв. м)
- ▶ Традиционно основная доля нового строительства приходится на вторую половину года. В 2021 г. ситуация изменилась – больше половины торговых площадей было введено в первом полугодии. Это связано с тем, что значительная часть объектов была в высокой стадии готовности уже в прошлом году, однако их открытие было перенесено в связи с пандемией



### Основные индикаторы рынка

	3 кв. 2019	3 кв. 2020	3 кв. 2021
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 073	3 093	3 219
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, шт.	120	122	125
Уровень вакантности, %	3,0	3,4	5,2

Источник: Colliers International

### Цены предложения помещений торгового назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Центральный	35 185	441 696	163 466
Адмиралтейский	38 194	389 408	162 726
Петроградский	38 095	394 737	157 511
Фрунзенский	51 944	347 222	147 438
Московский	36 912	346 970	144 337
Красносельский	20 113	376 506	143 282
Приморский	34 875	375 000	137 591
Василеостровский	36 996	316 667	135 873
Кировский	30 769	361 289	133 021
Невский	27 237	386 667	132 304
Выборгский	27 392	339 027	121 778
Пушкинский	36 336	323 034	120 630
Кронштадтский***	57 890	186 170	119 306
Калининский	44 374	382 778	119 110
Красногвардейский	32 034	366 667	111 430
Колпинский	44 816	197 239	96 909
Курортный	53 620	154 939	96 689
Петродворцовый	45 220	103 184	72 989

Источник: БРН-Недвижимость

### Анализ рынка торговой недвижимости г. Санкт-Петербург

#### Предложение

- ▶ По данным АйБи ГРУПП, прирост торговых площадей по итогам 3 кв. 2021 г. не наблюдался. До конца года планируется открытие двух торговых центров: ТК «Солнечный город» и 4-й очереди ТРК «Заневский каскад»
- ▶ Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец 3 кв. 2021 г. составляет 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на 1 тысячу человек). С начала пандемии в торговых центрах прекратили работу около ста заведений общественного питания. Также большое число закрытий пришлось на магазины одежды и детских товаров, а также операторов развлечений
- ▶ Восстановление рынка займет от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов и стрит-ритейла будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платежеспособного спроса населения
- ▶ В 3 кв. 2021 г. крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Был заявлен один, но крайне значительный проект: реконструкция компанией «Адамант» существующих торговых объектов на Балканской площади. В августе, со второго раза, проект получил одобрение Градостроительного совета Санкт-Петербурга. Доработанный проект предполагает соединение семи торговых зданий общей галереей и строительство трех акцентных башен максимальной высотой до 100 м. Общая площадь комплекса после реконструкции должна составить 283,8 тыс. кв. м
- ▶ Интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако на сегодня данный сегмент рынка коммерческой недвижимости показывает тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных. Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций

#### Спрос

- ▶ Спрос арендаторов на рынке стрит-ритейла сместился в сторону небольших помещений площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды. Доля свободных коммерческих помещений на Невском пр. уменьшилась за истекший квартал до 10% (почти вдвое с начала года). Впервые с начала пандемии число открытий новых точек на Невском пр. превысило число закрытий. Большинство арендаторов — заведения общественного питания и продуктовые магазины
- ▶ Ставки на торговых объектах практически не меняются. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 775—3 275 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600—700 руб./кв. м в мес.

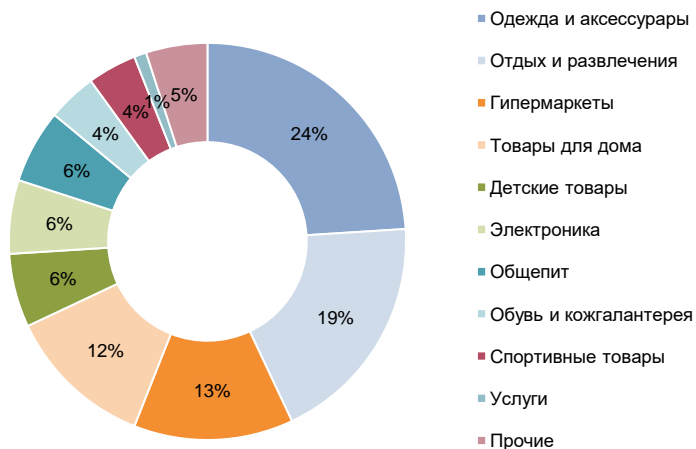
Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 33 из 108

Financial  
Consulting  
Group

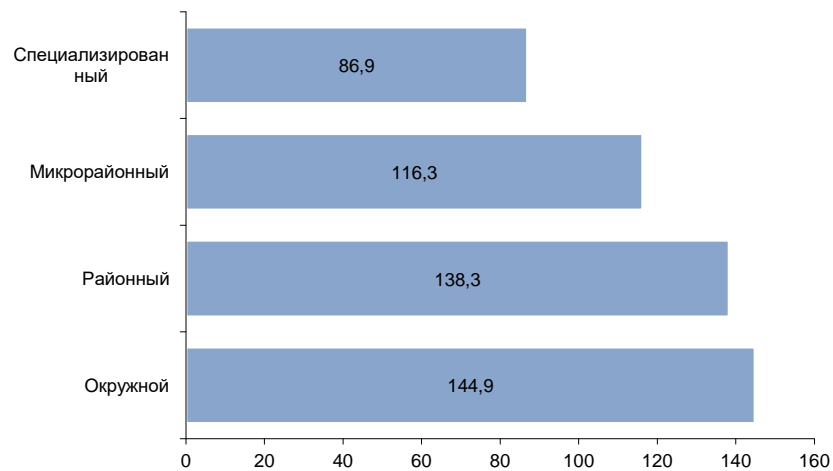


## Структура арендаторов ТЦ



Источник: JLL

## Средневзвешенные цены предложения помещений торгового назначения по форматам, Санкт-Петербург, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)



Источник: БРН-Недвижимость

- ▶ Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,0—136,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880—1180 руб./кв. м в мес. Ставки на участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания на конец квартала составили от 6 до 10 тыс. руб./кв. м в месяц; от пл. Восстания до пл. Александра Невского — от 3 до 6 тыс. руб./кв. м

### Уровень вакантности и ставки капитализации

- ▶ Заполняемость для торговых комплексов на конец 3 кв. 2021 г. составила до 91,0%. Больше всего доля вакантных помещений приходится на центральную часть города. Также мало заполнены районные торговые центры. Крупные и популярные объекты пострадали меньше всего
- ▶ Заполняемость торговых центров перестала снижаться - арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к ее незначительному снижению
- ▶ Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости - 8,0%—9,5%

### 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
- ▶ Ритейлеры продолжают искать баланс между онлайн- и офлайн-магазинами, оптимизируя свое присутствие в торговых центрах. Прогнозируется рост вакантности до 5-6% в целом по рынку и в первую очередь в торговых центрах с устаревшими концепциями
- ▶ Активность ритейлеров точечная и направлена на лучшие с точки зрения трафика помещения торгового центра. К тому же сохраняется доля неопределенности, связанная с третьей волной пандемии и возможными новыми ограничениями. Пока новых открытий не хватает для того, чтобы вакантность начала снижаться
- ▶ Наибольшие трудности в торговых центрах испытывают кинотеатры. Массовых закрытий не наблюдается, тем не менее собственники торговых центров уже задумываются о переоборудовании этих площадей под торговый, офисный и другой функционал

## Предложения по продаже торговых объектов в Ленинградской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Санкт-Петербург, Красное Село, улица Восстановления, 17, ш. Нарва (9 км до МКАД), ш. Киевское (25 км до МКАД)	5 600,0	672 000 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266217404">https://www.cian.ru/sale/commercial/266217404</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Морозовское городское поселение, Имени Морозова городской поселок, улица Первомайская, 9, ш. Кола (33 км до МКАД), ш. Дорога Жизни (36 км до МКАД)	1 229,9	178 000 000	144 727	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267960399">https://www.cian.ru/sale/commercial/267960399</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, улица Садовая, 47к1, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (23 км до МКАД)	3 775,1	220 000 000	58 277	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871">https://www.cian.ru/sale/commercial/251259871</a>
Ленинградская область, Сосновый Бор, улица Красных Фортов, 49А, ш. Приморское (69 км до МКАД), ш. Санкт-Петербург — Большая Ижора (41 км до МКАД)	1 380,0	90 000 000	65 217	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264573018">https://www.cian.ru/sale/commercial/264573018</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, улица Володарского, 22, ш. Нарва (29 км до МКАД), ш. Киевское (37 км до МКАД)	3 370,0	220 000 000	65 282	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263643787">https://www.cian.ru/sale/commercial/263643787</a>
Санкт-Петербург, Красное Село, проспект Ленина, 73, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	500,0	37 000 000	74 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268254117">https://www.cian.ru/sale/commercial/268254117</a>
Санкт-Петербург, Красное Село, проспект Ленина, 90, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	700,0	50 000 001	71 429	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262983738">https://www.cian.ru/sale/commercial/262983738</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Шувалова, 7	3 000,0	950 000 000	316 667	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/266939132/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/266939132/</a>
Санкт-Петербург, Красное Село, проспект Ленина, 75, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	563,0	123 000 000	218 472	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258869344">https://www.cian.ru/sale/commercial/258869344</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>58 277</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>316 667</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>126 008</b>	

Источник: анализ Исполнителя



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
Ленинградская область, Всеволожский район, Имени Свердлова пгт, улица Старая Дача, 6, ш. Кола (24 км до МКАД), ш. Колтушское (28 км до МКАД)	1 100,0	770 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254734881">https://www.cian.ru/rent/commercial/254734881</a>
Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Набережная улица, 1к4, ш. Кола (30 км до МКАД), ш. Колтушское (37 км до МКАД)	515,0	515 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249506978">https://www.cian.ru/rent/commercial/249506978</a>
Санкт-Петербург, Колпино, бульвар Трудящихся, 16, ш. Московское, М-10 (16 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 000,0	900 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264658122">https://www.cian.ru/rent/commercial/264658122</a>
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 1, ш. Кола (34 км до МКАД), ш. Колтушское (40 км до МКАД)	1 290,0	903 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267792694">https://www.cian.ru/rent/commercial/267792694</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	637,7	350 735	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997">https://www.cian.ru/rent/commercial/254913997</a>
Санкт-Петербург, р-н Красносельский, Сосновая поляна, просп. Ветеранов, 173к1	196,4	491 000	30 000	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/264574258/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/264574258/</a>
Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, пос. Аннино, ш. Нарва (7 км до МКАД), ш. Пулковское (22 км до МКАД)	778,5	622 800	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267736103">https://www.cian.ru/rent/commercial/267736103</a>
Санкт-Петербург, Красное Село, проспект Ленина, 90, ш. Нарва (8 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	700,0	630 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262896631">https://www.cian.ru/rent/commercial/262896631</a>
Санкт-Петербург, Пушкин, Московская улица, 25, ш. Московское, М-10 (11 км до МКАД), ш. Пулковское (12 км до МКАД)	518,0	699 300	16 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255135162">https://www.cian.ru/rent/commercial/255135162</a>
Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, улица Жука, 4, ш. Кола (34 км до МКАД), ш. Колтушское (40 км до МКАД)	1 100,0	770 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267885961">https://www.cian.ru/rent/commercial/267885961</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Разметелево, 4Б, ш. Кола (9 км до МКАД), ш. Колтушское (12 км до МКАД)	640,0	768 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264404132">https://www.cian.ru/rent/commercial/264404132</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Мяглово, улица Кузнечная, 17Б, ш. Кола (11 км до МКАД), ш. Колтушское (15 км до МКАД)	1 000,0	800 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264403059">https://www.cian.ru/rent/commercial/264403059</a>
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, 244, ш. Московское, М-10 (8 км до МКАД), ш. Пулковское (15 км до МКАД)	570,0	850 000	17 895	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255469882">https://www.cian.ru/rent/commercial/255469882</a>
Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 46/2, ш. Московское, М-10 (16 км до МКАД), ш. Пулковское (25 км до МКАД)	1 500,0	1 500 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237146277">https://www.cian.ru/rent/commercial/237146277</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское с/пос, Новое Вяхтелево кп, улица Вишневая, 2, ш. Московское, М-10 (26 км до МКАД), ш. Пулковское (27 км до МКАД)	1 277,1	1 992 230	18 720	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264469239">https://www.cian.ru/rent/commercial/264469239</a>
Ленинградская область, Лужский район, Луга, Ленинградское шоссе, 2/1, ш. Нарва (125 км до МКАД), ш. Киевское (136 км до МКАД)	4 500,0	2 700 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265098211">https://www.cian.ru/rent/commercial/265098211</a>
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, улица Чехова, 14Ас1, ш. Нарва (28 км до МКАД), ш. Киевское (36 км до МКАД)	700,0	700 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267738477">https://www.cian.ru/rent/commercial/267738477</a>

Минимальное значение

Максимальное значение

Среднее значение

6 600

30 000

12 930

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 36 из 108

Financial

Consulting

Group



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

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00

1987c907-bb17-433a-9257-d471420492d9

Страница 40 из 108

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 построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

### 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

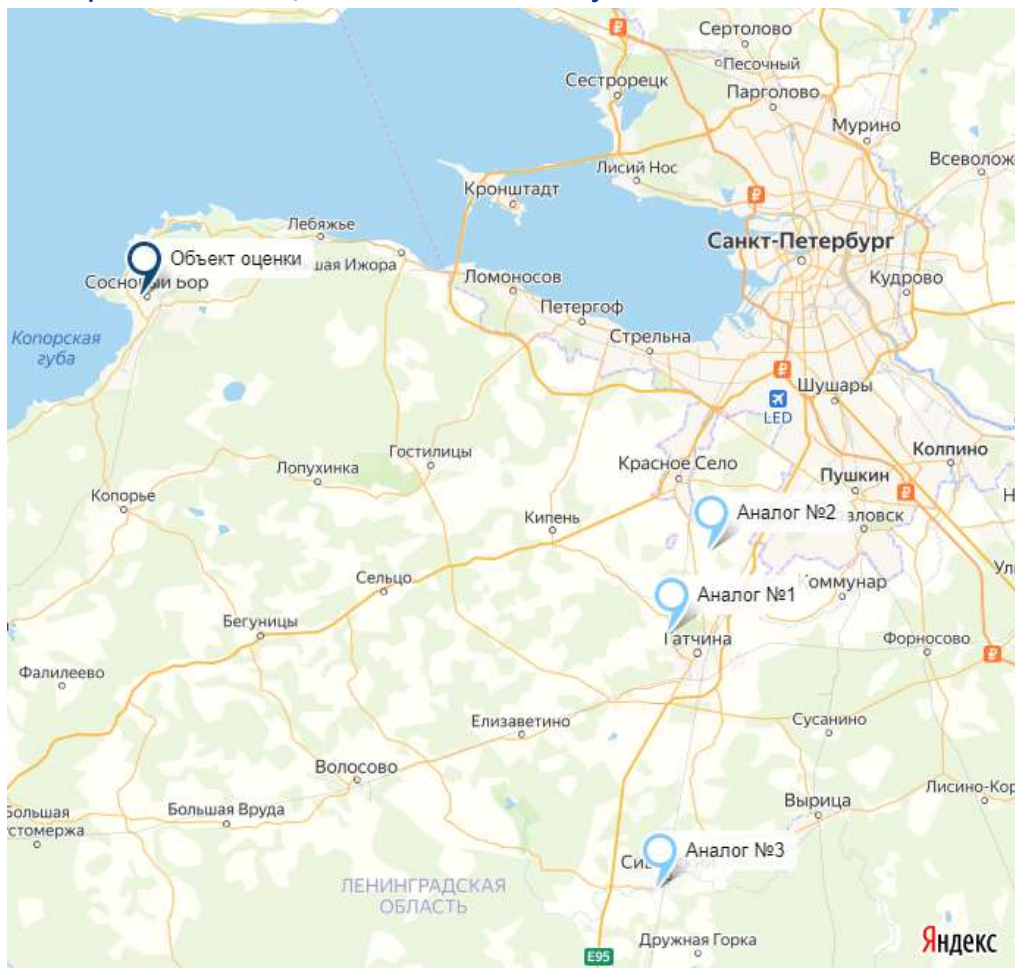
#### ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

- 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, д. Соколово, Парицкая ул.

Объект-аналог №2: Ленинградская область, Гатчинский р-н, Таицкое городское поселение, городской пос. Тайцы, 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:

**235 000 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
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Гатчинский р-н, д. Соколово, Парицкая ул.	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
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	4 260,0	1 800,0	1 254,0	2 500,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	электричество	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
<b>Передаваемые права</b>	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		2 070 000	1 500 000	3 800 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		1 150	1 196	1 520
<b>Контакты</b>		+7 (958) 785-58-01	+7 (905) 205-54-05	+7 (921) 655-81-49
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promn_oznacheniya_398615979">https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promn_oznacheniya_398615979</a>	<a href="https://www.avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_17_54045731">https://www.avito.ru/tajtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_17_54045731</a>	<a href="https://www.avito.ru/siverskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promn_oznacheniya_1187424323">https://www.avito.ru/siverskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promn_oznacheniya_1187424323</a>

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
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		1 150	1 196	1 520
<b>Качество передаваемых прав</b>	долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)	Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00 e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9	(10,8%)

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, пр. Героев, з/у №78	Ленинградская область, Гатчинский р-н, д. Сокколово, Парицкая ул.	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>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно КАДа, км</b>	44	40	20	60
<i>Корректировка на расположение относительно КАДа, %</i>		-	(19,0%)	11,0%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	4 260,0	1 800,0	1 254,0	2 500,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(10,9%)	(15,1%)	(6,9%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, торговый комплекс	земли населенных пунктов, отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания	земли населенных пунктов, магазины, торговые комплексы, торговые центры	земли населенных пунктов, для торговой деятельности
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	электричество	по границе	электричество, газоснабжение, водоснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		(10%)	-	(26%)
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		823	734	1 035
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торговлю), %</i>		32%	45%	55%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,439	0,309	0,253
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>849</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>3 617 000</b>		
Доля оцениваемого объекта в праве общей долевой собственности на земельный участок		65/1000		
<b>Справедливая стоимость оцениваемой доли в праве общей долевой собственности земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>235 000</b>		

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%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,8%</b>

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	40	20	60
Диапазон удаленности, км	40 - 50	40 - 50	20 - 30	50 - 70
Коэффициент корректировки		1,00	0,81	1,11
Корректировка, %		<b>0,0%</b>	<b>-19,0%</b>	<b>11,0%</b>

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
<b>Корректировка, %</b>		<b>-10,9%</b>	<b>-15,2%</b>	<b>-6,9%</b>

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 объекта-аналога №2. Объект-аналог №1 имеет на своей территории электричество, а 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 01.10.2021 г.). Корректировка для аналога №1 составила минус 10%, рассчитанная следующим образом:  $(1 / (1,11^{1,1} * 1,05^{1,1} * 1,08^{1,1}))^{1/1,1} - 1 = -0,26$  минус 26%, рассчитанная следующим образом:  $(1 / (1,11^{1,1} * 1,05^{1,1} * 1,08^{1,1}))^{1/1,1} - 1 = -0,26$  минус 26%



## 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), Дополнительного соглашения от 01 апреля 2021 г. и Дополнительного соглашения от 07.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения № б/н от 28.02.2018 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 владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта

▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доходы 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 Полиса по страхованию имущества №422-077780/21 от 09.08.2021 г.
- Величина трат на страхование составила 35 461,8 руб./год без НДС

## Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<https://kugi.lenobl.ru/ru/dokumenty/perechen-zdanij-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	<a href="http://www.baurum.ru">http://www.baurum.ru</a>
Ставка дисконтирования	%	14,45%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>57 852</b>	

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	57 852
Страхование	35 462
Вознаграждение управляющей компании	367 332
<b>Итого, руб. округленно без НДС</b>	<b>569 900</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 7,71%

► 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 1,25%

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

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

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 01.10.2021 г.) и принят на уровне 7 месяцев для торговых зданий. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,50%

► 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		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,25%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>	Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00 e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9	<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,45%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,71%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,50%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>14,45%</b>

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, %	14,45%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000039%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000039%

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 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	7,71%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,50%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>14,45%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000039%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>10,45%</b>

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 10,45% 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: **64 800 000 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	569 900
Чистый операционный доход	6 776 735
Ставка капитализации, %	10,45%
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>64 800 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя



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





Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	64 800 000,00	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>64 800 000,00</b>

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	64 565 000,00	77 478 000,00
65/1000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 4 260 кв. м, кадастровый номер: 47:15:0101001:58	235 000,00	235 000,00
<b>Итого, руб.</b>	<b>64 800 000,00</b>	<b>77 713 000,00</b>

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 декабря 2021 г., составила:

**64 800 000 (Шестьдесят четыре миллиона восемьсот 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: **64 565 000 (Шестьдесят четыре миллиона пятьсот шестьдесят пять 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: **235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.		стр.
Общая информация	1	<b>Приложения</b>	
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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://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><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/778/0195/18</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключен 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 обусловленным залогом (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 его неотъемлемой частью. Обязательства 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>АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.                  ИНН 7712060834, КПП 772801004                  р/с 40701810903300000066 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, к/с 301018101000000000993,                  БИК 044559893</p>																											
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»                  108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, эт. II, корпус пом 8 в 3                  ИНН: 772849893</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 06 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Работает один день в неделю для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период продления настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></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 убытка Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b></p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует).</p>																											
<p><b>ФИНАНСИЯ</b></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 адрес Страховщика в срок, указанный в последующей таблице.</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 считается прекращенным с даты действия, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о расторжении договора и расторжении договора и без подписания двустороннего 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><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю 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 неправедных судебных и иных расходов Страхователя, и связан с вытекающим ему требованием (требованиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
<p><b>СТРАХОВОЙ РИСК</b></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 (Выгодоборубителю) 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 Выгодоборубителю в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добросовестно в предпринятом порядке Страхователем или истинным 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, предъявленное третьим лицам, иными лицами).</p>																											

<p><b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b></p>	<p>предоставление Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) лицу на основании п.2.1.2 (п.2.1.2) Правил страхования (далее - «Лицо») возмещения вреда (убытка), причиненного Лицу в результате наступления события, указанного в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предусмотренных разделом СТРАХОВОЙ РИСК настоящего Договора; о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборубителю, при имущественных интересах которого возникли в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные требованиями статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), вытекающие работу в порядке и объеме, им предусмотренной (определенной) деятельностью на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p><b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b></p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признан оценщиком - физическим лицом, право осуществления оценочной деятельности которого на территории Российской Федерации подтверждено в соответствии с требованиями статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), вытекающие работу в порядке и объеме, им предусмотренной (определенной) деятельностью на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p><b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.                  Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренном в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b></p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возмещение расходов на предпринятую вышестоящим должностным лицом Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предпринятым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред);</li> <li>• расходы по удовлетворению претензий страховым случаем и иски;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (исков, претензий) и возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскиваются не подлежат) убыток, вредные расходы, указанные в п.10 Правил страхования.</p>
<p><b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b></p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение для предъявления претензии или иски третьих лиц, а также при продлении настоящим Договором (иных) третьими лицами в традиционный срок в отношении иски пообидеть в пользу Страхователя и уведомить претензии, обстоятельства и всевозможные спорные события по e-mail: <a href="mailto:ka@alpha.ru">ka@alpha.ru</a> или по почте на адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.                  Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии со статьями 15-18 Закона о страховании.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб.                  До 40 000 000 - в (полн)                  От 40 000 001 до 100 000 000 - 18 (двухлет)</p> <p>Сумма 200 000 000                  Срок и порядок выплаты возмещаются (определяются) сторонами дополнительно и закрепляются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней.                  Днем выплаты страхового возмещения считается день отчисления (расчета) средств Страховщика. Страховый Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.                  Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p><b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Российская Федерация</p>
<p><b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b></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.                  В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p><b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b></p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.                  Подпись представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Николай Сергеевич, тел. +7 (495) 788-59-09 д.13-85, ан. центр <a href="mailto:ka@alpha.ru">ka@alpha.ru</a>                  - Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-59-09 д.30-73, ан. центр <a href="mailto:ka@alpha.ru">ka@alpha.ru</a>                  Полномочия представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Савельева Наталья Николаевна, ан. центр <a href="mailto:ka@alpha.ru">ka@alpha.ru</a>                  В случае споров и разногласий в отношении настоящего договора оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляются при необходимости 3 (три) экземпляра.</p>
<p><b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b></p>	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности заявление.                  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  АО «АльфаСтрахование»</p>
<p>в лице Генерального директора Спиркина Андрея Дмитриевича,                  действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Генерального директора Спиркина Андрея Дмитриевича,                  действующего на основании Устава</p> 

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
 e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9





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

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>											
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 выплаты ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованной стороной по настоящему Договору (премию и обязанности) и иные условия страхования, по оговоренным условиям Договора, 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 настоящих Правил.</p>											
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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 040702930.										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Оценщик <b>Семиков Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 509101103461										
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	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.										
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАМБДА ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Ламбда ответственности на один страховой случай не превышает (отсутствует). Ламбда ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
<b>ФРАНКИЗА:</b>	Франшиза не устанавливается (отсутствует).										
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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="393 706 953 763"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Случившаяся в срок, до</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного платежа 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 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 Страховщика. 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									
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются непреднамеренные нарушения, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непреднамеренных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями иском, претензией о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.										
<b>СТРАХОВЫЙ РИСК:</b>	Страховым риском является предположимое 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 третьим лицам в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, 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 третьему лицу; - 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. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.										
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем с учетом всех условий, определенных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непреднамеренных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления										

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКИ ИЗ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 о возмещении ущерба. Квалификационный аттестат, Свидетельство, выданные на основании в оценочной области одним из следующих или иных, саморегулируемой федеральных стандартов оценки, стандартов.	
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) в отношении: <ul style="list-style-type: none"> <li>реального ущерба, причиненного третьим лицам (выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы выданы/обязательства по предотвращению возникновения обстоятельств и ставки выданы/обязательства Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предусмотренным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлением ему требованиями (иском, претензией) 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, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются не подлежат убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для третьих лиц, а также при получении Страхователем претензии (иск) третьими лицами и/или предъявленном иском и незамедлительно уведомить об этом Страхователя с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sof@alfast.ru">sof@alfast.ru</a> и/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.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ:</b>	Вся 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.	
<b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВОЕ ПОСРЕДСТВО:</b>	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 Тимофеев Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-85, ил. почта: <a href="mailto:alexandr.t@alfast.ru">alexandr.t@alfast.ru</a> ; - Паричев Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.08-73, ил. почта: <a href="mailto:kolobov@alfast.ru">kolobov@alfast.ru</a> ; - Сысоева Наталья Николаевна ил. почта: <a href="mailto:natalya@alfast.ru">natalya@alfast.ru</a> . Любые заявления и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 Семиков Артем Дмитриевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления коммерческого страхования Корпоративного отдела МРЦ Шуваевых Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11888/19 от 27 октября 2019 г. <small>Дата: 2019.10.27 10:00:00</small>

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 60 из 108  
Financial







№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу 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 приказа	Продление
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 «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII  
www.smao.ru, (495) 604-41-09, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 61 из 108

Financial  
Consulting  
Group







Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9  
Страница 63 из 108



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 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9  
Страница 64 из 108



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 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9  
Страница 65 из 108



ВК от 03.08.2021

Датированные Фискальный журнал государственной регистрации, даты вступления в законную силу Договора купли-продажи

на территории Московской области

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

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

Лист 1 из 2	
Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Вместо листов 1-1
Вместо листов 1-1	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58	
Номер административного округа: 47:15:0101001	
Дата прекращения административного округа: 31.01.2008	
Решение исполнительного государственного органа: данные отсутствуют	
Муниципальное образование: Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, с. Сосновый Бор, пр. Героев, д. № 78	
Площадь: 4769 кв. м	
Кладовые помещения (руб): 11:26:03:2	
Кладовые помещения расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	
Кладовые помещения:	
Вид разрешенного использования: Земля населенных пунктов	
Статус здания на объекте недвижимости: Земельный комплекс	
Свойства объекта: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Законченные, ранее купленные"	
Свойства объекта: данные отсутствуют	
Получатель информации: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области "Альфа-Капитал Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд", 7728142469	

водные имущественные доли	водный	М.П.	инициала, фамилия
---------------------------	--------	------	-------------------

Лист 2

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

Лист 2	
Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	
Вместо листов 2-6	
Вместо листов 2-6	
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58	

1	Идентификатор (фрагментация): 4.1	Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1	Общая долевая собственность, 65/100 47:15:0101001:58:47:09/2021-41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, дата, время, дата и время государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости: 4.1	данные отсутствуют
3	Угнетение права и обременение объекта недвижимости: 5.1	данные отсутствуют
5.1	дата государственной регистрации: 47:15:0101001:58:47:09/2021-42	Доверительное управление 29.07.2021 13:00:53
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости: 6.1	Срок действия с 21.01.2021 по 19.08.2027
7	Сведения об осуществлении государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости: 7.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 Правил доверительного управления Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд", № 4265-1, дата 18.02.2021 Номента и долевая доля в Прямая доверительного управления Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд", № 4265-1, дата 18.02.2021 Номента и долевая доля в Прямая доверительного управления Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд", № 4265-2, дата 08.04.2021 Номента и долевая доля в Прямая доверительного управления Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Альфа-Капитал ФлэтФуд", № 4265-3, дата 17.07.2021
8	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, обременения права, без необходимости в силу права отпавшего третьему лицу, дата: данные отсутствуют	данные отсутствуют

водные имущественные доли	водный	М.П.	инициала, фамилия
---------------------------	--------	------	-------------------





Лист 3

Земельный участок		вид, область недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Высота листов раздела 2: 6	Высота листов раздела 3	Высота листов выписки 8
29.07.2017:			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об утратившем лицом и о договоре утратившим лицом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют	
1	Привоизводитель (правообладатель):	1.2 Сельскохозяйственная угодья	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 7/1000 47:15:0101001:58-47:097/2020-29 23.10.2020 19:04:11	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоизводитель (правообладатель):	1.1 Овладение участком	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 60/1000 47:15:0101001:58-47:021/2019-27 30.05.2019 16:33:19	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
2.1	Ипотека		
2.2	Дата государственной регистрации:	12.07.2019 17:30:26	
2.3	Номер государственной регистрации:	47:15:0101001:58-47:023/2019-38	
2.4	Срок на который установлен ограниченный срок действия права и форма действия с 26.06.2019 по 26.06.2019 по 26.05.2026:	Срок действия с 26.06.2019 по 26.05.2026 в 26.06.2019 по 26.05.2026	
2.5	Формы области недвижимости:	Формы: земельный участок	
2.6	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права и ограничение области недвижимости:	Публичное плавающее ограничение области "Черный Рослит", ИНН: 7707063993	
2.7	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор ипотеки, Ж/ч.№:RN89XZ9Z90R1E1WZ6P912, выдан 26.06.2019	
2.8	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
2.9	Сведения об утратившем лицом и о договоре утратившем лицом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
вписане шимованные должности		вписаны, фамилия	
		М.П.	

Лист 4

Земельный участок		вид, область недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Высота листов раздела 2: 6	Высота листов раздела 3	Высота листов выписки 8
29.07.2017:			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
сведения об утратившем лицом и о договоре утратившем лицом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют	
1	Привоизводитель (правообладатель):	1.4 Жилая комната	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47:021/2019-26 10.01.2019 18:50:04	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1	Привоизводитель (правообладатель):	1.3 Комиссия Анна Александровна	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 9/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-35 21.12.2018 16:17:22	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1.6	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.6 Квартира Сергей Иванович	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6 Общая долевая собственность, 9/1000 04.12.2018 16:33:05	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
1.7	Привоизводитель (правообладатель):	1.7 Владельцы Маргарита Александровна	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, 3/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-33 21.11.2018 19:42:04	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7 данные отсутствуют	
3	Справочные права и ограничения области недвижимости:	не регистрируются	
вписане шимованные должности		вписаны, фамилия	
		М.П.	



Лист 5

Кемский Уездок			
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Лист №4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.8	Сельхозхоз Глазья Виноградники
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 15/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-32 21.11.2018 19:48:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.9	Прощина Ирина Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 6/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-31 21.11.2018 19:48:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.9	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.10	Соловьев Юрий Борисович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-20 21.11.2018 19:48:21
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.11	Виноград Сетия Владимировна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.11	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-29 21.11.2018 19:48:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.11	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Всего наименований объектов:	показан	показан
	M.I.I.	

Лист 6

Кемский Уездок			
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Лист №5 раздела 3	Всего листов раздела 3: 8
29.07.2021г.			
Кадастровый номер: 47:15:0101001:58			
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.12	Шелев Леонид Иванович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.12	Общая долевая собственность, 19/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-28 21.11.2018 19:48:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.12	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.13	Миняев Михаил Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.13	Общая долевая собственность, 16/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-27 21.11.2018 19:48:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.13	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.14	Нечкина Елена Васильевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.14	Общая долевая собственность, 18/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-26 21.11.2018 19:48:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.14	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.15	Прощина Ирина Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, 17/1000 47:15:0101001:58-47:021/2018-23 21.11.2018 19:48:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.15	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Всего наименований объектов:	показан	показан
	M.I.I.	



Лист 7

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего разделов: 3
29.07.2017:	Всего листов: выделке 8
Кадастровый номер: 4713-0101001-38	
1	Приватизация (приватизация); 1.16 Матвеева Вера Тимофеевна 2.16 Объект долевого строительства, ИЖ/ИОИ 4713-0101001-38-47/023/2018-24 21.11.2018 19:29:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без выбора иного в силу закона способа передачи вещи; 4.16 данные отсутствуют
5	Судебные акты, обременяющие объект недвижимости, зарегистрированные; не зарегистрированы
1	Приватизация (приватизация); 1.17 Административное образование "Администрация муниципального района "Ишимский район" 2.17 Объект долевого строительства, ИЖ/ИОИ 4713-0101001-38-47/023/2018-22 21.11.2018 19:38:47
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без выбора иного в силу закона способа передачи вещи; 4.17 данные отсутствуют
3	Судебные акты, обременяющие объект недвижимости, зарегистрированные; не зарегистрированы
6	Земельные права и обременения: права требования данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении высказывающегося права; данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; данные отсутствуют
10	Привилегии и сведения о наличии преимуществ, но не государственная акселерация процедуры государственной регистрации права (судебная привилегия права, судейская власть или иные иные объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости; данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации сделки, залога, ипотеки, отчуждения права на земельный участок на земельный участок без государственного интервенции; данные отсутствуют

полные наименования должностей	людишки	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист 8

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3
29.07.2017:	Всего листов: выделке 8
Кадастровый номер: 4713-0101001-38	
План (проект, схема) земельного участка	
Масштаб: 1:1000	
полные наименования должностей	
людишки	
инициалы, фамилия	
М.П.	



ВХ от 03.08.2021

Исполнитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
исполнительная служба регистрации

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

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

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Место раздела: 1-1	Лист № 1 раздела: 3	Место листа: квартира 5
29.07.2021г.			
Квартальный номер: 4715301010011002			
Номер кадастрового участка: 471530101001			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.08.2017			
Регистр присвоения государственной кадастровой стоимости: Удольный номер 47-0109-47127-002-2017-293			
Адрес: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, Ж-эт.Горьких, д.78, пом.102			
Этаж: 8			
Назначение: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер для учета, в котором предусмотрено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 5007697,92			
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено помещение: 4715301010011996			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отделимом жилом помещении в государственному жилому помещению специализированного жилищного фонда, к жилому помещению данного жилищного пользования или помещению жилого некоммерческого использования:			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "посульщик"			
Субъект области: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Управление Николай Курьянов (представитель правообладателя), Промышленность от имени заявителя (Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", 7728142469			

Лист 1 из 2

полное наименование должника	индекс	наименование	индекс, фамилия
		М.П.	

Лист 2

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

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Место раздела: 3	Лист № 1 раздела: 3	Место листа: квартира 3
29.07.2021г.			
Квартальный номер: 4715301010011002			

1	Идентификация правообладателя:	1-1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2-1	Степень залога собственности 471530101002409720217 29.07.2021 14:41:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничивающей права без необходимого в силу закона состава третьих лиц, органы:	4-1	данные отсутствуют
5	Страницы акта и обременение объекта недвижимости:	5-1	данные отсутствуют
5-1	ИФНС:	5-1	Документальные характеристики: 29.07.2021 15:02:53
	дата государственной регистрации:		номер государственной регистрации: 471530101001100247109720218
	дата и время государственной регистрации:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
	дата и время государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	дата и время государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		Правиль доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4/86, выдан 21.01.2021
	основание государственной регистрации:		Исполнение документов в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 1, выдан 18.02.2021
			Исполнение документов в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 3, выдан 08.04.2021
			Исполнение документов в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 3, выдан 13.07.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, дата, ограничения права, без необходимого в силу закона состава третьих лиц, органы:		данные отсутствуют

полное наименование должника	индекс	наименование	индекс, фамилия
		М.П.	





Лист 3

Имяреконе		Имя, фамилия, отчество	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 3	Всего листов материала: 5
29.07.2017:			
Классификация взыск:			
4715-0101001-1002		данные отсутствуют	
исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:			
3.3	Аренд:	данные отсутствуют	
	24.08.2018 14.17:58		
	номер государственной регистрации:	4715-0101001-1002-47021/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение зрив в форме аренды:	срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027 с 24.08.2018 по 02.03.2027	
	лица, в пользу которых установлено ограничение зрив и обслуживаемый объект недвижимости:	Объектно с ограниченной ответственностью "БЮРГ ПР РУС", ИНН: 7719731699	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилого помещения, выдан 28.02.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2018, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47021/2018-2	
		Документальные соглашения, № 2, выдан 04.04.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47021/2019-4	
		Документальные соглашения к договору аренды нежилого помещения № 6/м от 28.02.2018 г., выдан 01.04.2021	
		данные отсутствуют	
	исследования об осуществлении государственной регистрации ипотеки, зрив, ипотека зрива без ипотечного в силу закона соглашения зрива зрива, зрива:	данные отсутствуют	
	исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

Имяреконе	Имя, фамилия, отчество
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.07.2017:	
Классификация взыск:	
4715-0101001-1002	
исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	
3.3	Аренд:
	24.08.2018 14.17:58
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение зрив в форме аренды:
	лица, в пользу которых установлено ограничение зрив и обслуживаемый объект недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	исследования об осуществлении государственной регистрации ипотеки, зрив, ипотека зрива без ипотечного в силу закона соглашения зрива зрива, зрива:
	исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:

Лист 4


Имяреконе		Имя, фамилия, отчество	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 3	Всего листов материала: 5
29.07.2017:			
Классификация взыск:			
4715-0101001-1002		данные отсутствуют	
исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:			
3.3	Аренд:	данные отсутствуют	
	24.08.2018 14.17:58		
	номер государственной регистрации:	4715-0101001-1002-47021/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение зрив в форме аренды:	срок действия с 24.08.2018 по 02.03.2027 с 24.08.2018 по 02.03.2027	
	лица, в пользу которых установлено ограничение зрив и обслуживаемый объект недвижимости:	Объектно с ограниченной ответственностью "БЮРГ ПР РУС", ИНН: 7719731699	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилого помещения, выдан 28.02.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2018, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47021/2018-2	
		Документальные соглашения, № 2, выдан 04.04.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 4715-0101001-1002-47021/2019-4	
		Документальные соглашения к договору аренды нежилого помещения № 6/м от 28.02.2018 г., выдан 01.04.2021	
		данные отсутствуют	
	исследования об осуществлении государственной регистрации ипотеки, зрив, ипотека зрива без ипотечного в силу закона соглашения зрива зрива, зрива:	данные отсутствуют	
	исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	

Имяреконе	Имя, фамилия, отчество
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
29.07.2017:	
Классификация взыск:	
4715-0101001-1002	
исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	
3.3	Аренд:
	24.08.2018 14.17:58
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение зрив в форме аренды:
	лица, в пользу которых установлено ограничение зрив и обслуживаемый объект недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	исследования об осуществлении государственной регистрации ипотеки, зрив, ипотека зрива без ипотечного в силу закона соглашения зрива зрива, зрива:
	исследования об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:



Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(Или расположении помещения, нежилого-места на этаже (этаже-этажи))

Имя объекта недвижимости		
Имя объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Место расположения 3	Место расположения 3
79.07.20011		
Кадстровый номер: 4714/0101001/1002		
№ 1002		
		
<p>Масштаб 1:100</p> <p>Масштаб 1:100</p>		

наименование помещения	этажи	наименование помещения
	М.П.	





# Документы, предоставленные Заказчиком (8/33)

Достоверность сведений документа не гарантируется  
Составлен по фактическому использованию

Ленинградская область код 47  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Домоноссовское 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 111

### 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				
		6	холодильная камера	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 111

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9

Страница 73 из 108



3

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	дверного 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.* / *И.И. Басина*  
 Заказчик: *А.Н. Егоров* / *А.Н. Егоров*



ГЭИ "Евробизнессервис" [www.ebis.ru](http://www.ebis.ru)





№ 47	Филиал ГУП "Доброинвестпроект" (инв.№ 5569-1)	инв.№ 5569-1
двс№ 1	План помещения №102	М 1:100
Дата	Исполнен	Проект
23.05.19	Большакова И.К.	10/33

Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
 e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9  
 Страница 75 из 108



**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. Сосновый 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 БТИ и проектной документацией, разработанной Арендатором в соответствии с п. 5.9. Предварительного договора аренды нежилого помещения № БР0104Д/16 от 18.02.2016г. и внесенной в проектную документацию строительства III очереди 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 спецтотранспорта 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, касающимся 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 Единый 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 м<sup>3</sup> каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов. Плата за размещение контейнеров входит в состав Постоянной составляющей Арендной платы за Помещение.

3

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 объектов, известном (или грозящем известием) 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 понимают 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 м<sup>2</sup> 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 действиях 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 обязательства Арендатор вправе взыскать с Арендодателя неустойку из расчета 0,1 % суммы минимального размера Постоянной составляющей Арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.9. Если результатом неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем принятых на себя обязательств по Договору послужит невозможность использования Арендатором Помещения по целевому назначению, Арендатор вправе принять меры по устранению неблагоприятных для него последствий за свой счет с 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 неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в рамках Предварительного договора № БР0104Д/16 от 18.02.2016г., Арендодателем Арендатору не компенсируется.

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

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

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

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

6.5. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 6.4.1-6.4.3. Арендодатель обязан по первому требованию Арендатора компенсировать Арендатору документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором по неотделимым улучшениям, произведенным Арендатором в рамках Предварительного договора № БР0104Д/16 от 18.02.2016г., с учетом их амортизации, но не более 10 000 000 (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 оiami 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. ANTIКОРРУПЦИОННАЯ 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 злоупотреблений.

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

8.5. 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 вознаграждением 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:  
- запрещены получить 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/или аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

10





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

9.3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и будут считаться 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:**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> ООО «Вертикаль» Место нахождения: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 44, стр. 1 Почтовый адрес: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 44, стр. 1	<b>АРЕНДАТОР:</b> 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: И/с 40702810200000013430, с/с 30101810200000000700, БИК 044525300, АО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом № 17, эtage 1,  и.п. /Класс О.К./	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. /А.В. Перовников/
---	--





Приложение №  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 2018

**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ  
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Клюев О.К./

м.п.



АРЕНДАТОР:

/А.В. Первозчиков

м.п.



Приложение №  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 2018

**ОПИСАНИЕ И МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ  
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА**



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Клюев О.К./

м.п.



АРЕНДАТОР:

/А.В. Первозчиков

м.п.



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 – Стороны, 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 /  


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 до места расположения ЦС в границах помещения Арендатора. В электроустановке Арендодателем устанавливается автоматический выключатель на 250А.
2	Водоснабжение холодной водой	5м3/сутки	5 м <sup>3</sup> /сутки. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ХВ в границах 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 м <sup>3</sup> /сутки	2,9 м <sup>3</sup> /сутки. Арендодатель предоставляет место аренды в систему ГВ в границах 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 2.1.4.2496-09 "Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения". Арендодатель обеспечивает организацию водоснабжения ресторана.
4	Воздухопитание (приведенные к стандартным условиям) К3	5 м <sup>3</sup> /сутки	5 м <sup>3</sup> /сутки. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети производственной вентиляции здания в пределах помещения Арендатора.
5	Воздухопитание (приведенные к стандартным условиям) К1	2,5 м <sup>3</sup> /сутки	2,5 м <sup>3</sup> /сутки. Арендодатель предоставляет аренду диаметром 100 мм в существующие сети вентиляции здания в пределах помещения Арендатора.





# Документы, предоставленные Заказчиком (20/33)

6	Исполнение (составление технической)	4000 м <sup>2</sup> /ч	Место реализации вентилятора. Стороны согласовывают. Любые из технических возможностей и конструктивных особенностей вентилятора. (Вариант размещения: стена лестничной клетки на крыше, опора по стене на своей крыше, фасад здания в зоне разгрузки по стп 4 мекре здания Г-Д). Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД и выполняет работу.
7	Вентиляция (приточная)	6615 м <sup>3</sup> /ч.	6615 м <sup>3</sup> /ч. Арендатор предоставляет точку подключения к воздухопроводу приточной депрессивной вентиляции, расположенной 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 санузлов)	375 м <sup>3</sup> /ч	375 м <sup>3</sup> /ч при расходе воздуха в переходный период года. Арендатор предоставляет точку подключения к воздухопроводу вытяжной вентиляции в санузлах. Внутренние диаметры помещений.
9	Вентиляция (вытяжная общепомещения)	2140 м <sup>3</sup> /ч	2140 м <sup>3</sup> /ч при расходе воздуха в переходный период года. Арендатор предоставляет точку подключения к воздухопроводу вытяжной общепомещения вентиляции ресторана. Вентиляция, расположенная в границах помещений ресторана.
10	Климатизирование	Внутренний блок сплит-системы	Арендатор предоставляет места для монтажа фреоновых линий и кабелей шт. люксовой системы в технических помещениях до места установки наружного блока. Арендатор согласовывает с Застройщиком место установки наружного блока сплит-системы на фасаде здания (в Оскв 4, 4-Г), либо на крыше здания и чертёжам оговора допустимый. Монтаж и обслуживание и счет Арендатора.
11	Холодильник и морозильник саверы	реализуется КХЗ вентур (2 шт.) на крыше или фасаде здания	Арендатор предоставляет места для монтажа фреоновых линий и кабелей шт. люксовой системы в технических помещениях до места установки КХЗ. Арендатор согласовывает с Арендатором место установки КХЗ вентур на фасаде здания (в Оскв 4, 4-Г), либо на крыше здания и чертёжам оговора допустимый. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
12	Система радиаторного отопления		Арендатор предоставляет в ресторане Арендатора радиаторы отопления, предусмотренные для площади ресторана, и обеспечивает их теплоносителем (в объеме, необходимом для обогрева помещений ресторана) в переходный и холодный период года.
13	Места для размещения контейнерной площадки	Указать место установки контейнеро	Арендатор предоставляет место для размещения двух контейнеров по 1,1 м <sup>3</sup> .

14	Автоматизация	Датчик	Место реализации датчика. Стороны согласовывают. Любые из технических возможностей и конструктивных особенностей датчика. (Вариант размещения: стена лестничной клетки на крыше, опора по стене на своей крыше, фасад здания в зоне разгрузки по стп 4 мекре здания Г-Д). Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД и выполняет работу.
15	Зона разгрузки товара	Дверь на фасад объекта	Арендатор предоставляет возможность для разгрузки товара с дворового фасада здания
16	Точка подключения интернет	1	Арендатор предоставляет Арендатору право забора провайдера по своему усмотрению, при этом Арендатор предоставляет Арендатору возможность (место) для прокладки кабеля связи провайдером 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 сервера на фасаде и крыше здания. Арендатор выполняет работу по прокладке кабеля заданной мощности в согласованные места. Монтаж и обслуживание за счет Арендатора.
18	Автоматическая установка сплит-системы		Выполняет Арендатор в соответствии с утвержденной проектной документацией.
19	Автоматическая пожарная сигнализация		Арендатор полагает забота к границам помещений Арендатора. Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
20	Обустройство вентиляции		Арендатор разрабатывает проект, с учетом требований ИТД, согласовывает его с Арендатором и выполняет работу собственными силами.
21	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре		Выполняет Арендатор в соответствии с утвержденной проектной документацией.



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

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



Приложение № 6  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» /\_\_\_/ 2018г.

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ  
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

№	Наименование	Арендодатель 1	Арендатор 2
1	Противопожарные системы: спринклерная система пожаротушения, автоматической пожарной оповещения, шумоподавления.	Арендодатель несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За работоспособность систем противопожарной безопасности Здания в целом, за исключением Помещения Арендатора, если проектом предусмотрено устройство данных систем в Помещении.</li> <li>За устройство и монтаж противопожарных систем, кроме пультов, монтируемых по инициативе Арендатора (заказчика) на индивидуальное пользование в системах или в составе комплексов (включений в системы) и устранивших его (их) из сети свет.</li> </ul>	Арендатор несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За проектные решения по объекту, оборудование систем противопожарной сигнализации, оповещения, а также другие системы безопасности, устанавливаемых в помещении Арендатора.</li> <li>За содержание, эксплуатацию, ремонтные работы, обслуживание, замену, доработку, модернизацию, эксплуатацию, обслуживание, ремонтные работы, замену и обслуживание систем противопожарной сигнализации, оповещения, а также других систем безопасности, устанавливаемых в помещении Арендатора.</li> <li>За комплектность и доступность аварийных путей, указателей и средств оповещения Арендатора в Помещении Арендатора (пожарный маршрут, пожарные эвакуационные выходы).</li> </ul>
2	Системы заливов и гарнечного водоотведения.	Арендодатель несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение работоспособности систем заливного водоотведения, обслуживаемых исключительно Помещением Арендатора, или его отдельных частей, и устройств и деталей в составе систем водоотведения Помещения Здания, в связи с обеспечением целостности работ Арендатора.</li> </ul>	Арендатор несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение работоспособности систем заливного водоотведения, обслуживаемых исключительно Помещением Арендатора или его отдельных частей и устройств и деталей в составе систем водоотведения Помещения Здания, в связи с обеспечением целостности работ Арендатора.</li> </ul>
3	Система заливов и гарнечного водоотведения.	Арендодатель несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За работоспособность систем заливного и гарнечного водоотведения на точки подключения к вводу в Помещение Арендатора.</li> <li>За элементы системы, устанавливаемые на входе в Помещение Арендатора, включая архитектуру и проект до точки подключения.</li> </ul>	Арендатор несет ответственность: <ul style="list-style-type: none"> <li>За содержание, эксплуатацию, обслуживание, ремонтные работы, замену и обслуживание систем заливного и гарнечного водоотведения, выполняемых в пределах Помещения (трубопроводы) в помещениях Арендатора.</li> <li>За часть системы, установленной на входе в Помещение (трубопроводы, колодезьная конструкция, сантехнические и т.д.).</li> </ul>

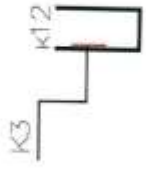


# Документы, предоставленные Заказчиком (22/33)

<p><b>Система кондиционирования</b> факельной и противодымной вентиляции</p>	<p><b>Арендатором ответственное:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За работоспособность системы до точки подключения к вводу в Подстанцию Арендатора.</li> <li>За электро системы, установленные на в Здании (трубопроводы, и проч.) до точки подключения к части автомата, устройству Арендатора.</li> </ul>	<p><b>Арендатором ответственности:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей системы хозяйственно-факельной (трубопроводов), расположенных в пределах Помещения (трубопроводов) и смежных помещений Арендатора.</li> <li>За часть системы, установленной на в Помещении (трубопроводов, подготовка циркуля, сантехника и проч.) от точки подключения в вводу в Здание.</li> <li>Границей эксплуатационной ответственности по системе КС-1 (доп.-близкой канализации) между Арендатором и Арендатором в границах Помещения является реконструкция на отходящем участке (трубопровода) даны, 110мм, реконструкция в Помещении Система КС-3 (противодымная канализация) в границах помещения ресторана и до времени в коллере КС-12 (внутренняя пожарная вода коллере) полностью находится в зоне ответственности Арендатора.</li> <li>Отмена и утилизация отходов жироулавливателей работающих на эти. Арендатора относится к зоне ответственности Арендатора.</li> <li>Арендатор несет ответственность перед Арендатором в части организационно-технических мероприятий по поддержанию системы противодымной канализации в технически исправном состоянии (регулярные работы, своевременность устранения трещин, отказов и утилизация отходов жироулавливателей).</li> <li>Регулярно, не реже 2 (два) раз в месяц, производить отмену и омовку локальных жироулавливателей, находящихся на балансе Арендатора, промывку внутренних сетей канализации, находящихся на балансе Арендатора.</li> <li>Стороны договариваются, что Арендатор частично компенсирует Арендатору расходы на оплату тарифов за пользование <u>предельно допустимых</u></li> </ul>
--	--	--

		<p>расширения нормативных вехств в стоимостном выражении, определенном пропорционально объему водопотребления Арендатора, по формуле:</p> <p>КР = V1/V2 * СДП, где</p> <p>КР - сумма расходов, подлежащая компенсации Арендатором;</p> <p>V1 - объем водопотребления Арендатора в Помещении за отчетный период;</p> <p>V2 - общий объем водопотребления здания, включая водопотребление Арендатора/Арендатора и других собственников/арендаторов в здании за отчетный период;</p> <p>СДП - сумма тарифов, выставленных за отчетный период Арендатором эксплуатирющей (обслуживающей) организацией на основании счета организации выставленной эксплуатирющей (обслуживающей) организацией услуги водопотребления, за предоставление предельно допустимых компенсаций за превысивших вехств в стоимостном выражении.</p> <p>Компенсация осуществляется на основании счета, выставленного Арендатором с приложением расчета доли Арендатора и завершенных копий актов и счетов, выставленных эксплуатирющей (обслуживающей) организацией на основании счета организации оказывающей эксплуатирющей (обслуживающей) организацией услуги водопотребления.</p> <p>Оплата производится Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения выставленного документа.</p>
--	--	---



			<p><b>Граница ответственности между Арбитражем и Арбитражем</b> точка подключения к системе К1 и К3.</p> <p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей систем, расположенных в пределах Помещения (кабели, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав и целостности Арбитражем).</li> <li>За часть системы электроснабжения и электросвязи, устроенной на Помещении (кабельно-лотковая, лотково-распределительная и вспомогательная часть, электрооборудование – комплектные щиты, телекоммуникационное оборудование и проч.) в границах эксплуатационной ответственности.</li> <li>Замену ламп и лотков выходящих из строя элементов системы электроснабжения и электросвязи внутри и снаружи Здания производится Арбитражем и на его счет.</li> </ul>
<p><b>5 Система линейной самонастройки</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За работоспособность системы в Здании в целом.</li> <li>За элементы системы, установленные на Помещении (трубопроводах, и проч.).</li> </ul>		
<p><b>6 Система электроснабжения и электросвязи</b></p>	<p><b>Границей эксплуатационной ответственности и базисной принадлежностью до сети 0,4-10кВ между Арбитражем и Арбитражем являются кабельные линии низкого напряжения кабеля на холостых жилах и кабелей защитного аппарата и электротехнического оборудования для обеспечения электроснабжением потребителей Арбитражем находящихся, как в пределах границ Помещения, так и за его пределами (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной Арбитражем). <li>За работоспособность системы до точки подключения в виду в Помещении Арбитражем.</li> <li>За элементы системы, установленные на Помещении (интерлоксы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арбитражем.</li> </b></p>		
<p><b>7 Система вентиляции</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный:</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p>	

<p><b>9 Система колоноблочно-распределительная (оптики и распределительная)</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>По оборудованию, установленному на Помещении (кабели, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной Арбитражем).</li> </ul>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей систем, расположенных в пределах Помещения (кабели, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной на Помещении).</li> </ul>
<p><b>10 Система телефонной связи</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>По оборудованию, установленному на Помещении (кабели, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной Арбитражем).</li> </ul>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей систем, телефонной связи, расположенных в пределах Помещения (область розетки, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной на Помещении).</li> </ul>
<p><b>11 Система доступа в сети передачи данных (Интернет)</b></p>	<p><b>Арбитраж ответственный:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность системы до точки подключения в виду в Здании Арбитражем.</li> <li>За все работы, связанные с обслуживанием Здания телефонной связи, отвечает провайдер телекоммуникационных услуг.</li> </ul>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей систем доступа в сеть передачи данных (КСД) расположенных в пределах Помещения (кабельно-лотковая часть, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной на Помещении).</li> </ul>
<p><b>12 Системы безопасности:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>контроль доступа,</li> <li>охранная сигнализация,</li> <li>калоноблочно-распределительная</li> </ul>	<p><b>Арбитраж ответственный:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За работоспособность системы в Здании и Помещении территории в целом, включая Помещение Арбитражем.</li> </ul>	<p><b>Арбитраж ответственный</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность частей систем безопасности, расположенных на Помещении (кабельно-лотковая часть, лотки, шлюзовые) и смежных Помещений Арбитражем, как внутри Помещения, так и вне его (наружные рекламные конструкции, наружные блоки сплит-систем, внешний кондиционер, стойки аккумуляторов и другое установленного оборудования, входящее в состав системы, устроенной на Помещении).</li> </ul>





# Документы, предоставленные Заказчиком (24/33)

13	Выявление и ликвидация возмущения здания (стен, колонны, перегородки, перекрытия и проч.)	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За наличие и исправление конструкции Помещения Арендатора</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность всех перегородок и ограждающих конструкций Помещения (балконы, аншлаги, козырьки, парапетов и проч.), в том числе арchedных элементов и ограждений помещений (устройство);</li> <li>За сохранность несущих и ограждающих конструкций Помещения (стены, перегородки, окна, перегородки и/или парапеты)</li> <li>За сохранность конструкций, возведенных им (Арендатором) в Помещении (перегородки, перегородки, подвесные потолки и иные аналогичные конструкции)</li> </ul>
14	Зачистка откосов (отделочных материалов, штукатурки, декоративная конструкция и проч.)	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За элементы отделки Помещения Арендатора.</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность всех отделочных материалов, установленных им внутри Помещения (штукатурка, облицовка любого вида, штукатурка, перекладки и проч.)</li> </ul>
15	Выявление и ликвидация возмущения оборудования Арендатора	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За оборудование</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За сохранность, обслуживание и поддержание в рабочем состоянии всех систем технологической вентиляции, установок или в Помещении и на его территории;</li> <li>За обеспечение надлежащего состояния и чистоту вентиляционных воздуховодов Арендатора.</li> </ul>
16	Уборка Мест общего пользования, крыльца, арchedной территории, в т. ч. парковки, акватория уборки и вывоз мусора	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За уборку Помещения Арендатора и его фасадную часть, но включая парковку автомобилей (то исключаются грани Здания в принадлежащей к нему территории)</li> <li>За уход за зелеными насаждениями на принадлежащей к зданию и территории в границах земельного и предусмотренного проектом откосов</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За уборку Помещения в пределах его границ и выделенного участка прилегающей территории;</li> <li>За обеспечение уборки принадлежащей в Здание территории, в границах земельного участка;</li> </ul> <p><b>Примечание:</b>          В случае если договором аренды у Арендатора предусмотрено право пользования выделенным участком земли, Арендатор отвечает:  <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение уборки принадлежащей в здание территории выделенного участка Арендатора и организованной с Арендодателем границ;</li> </ul> </p>
17	Выполнение работ по устранению возмущения бытовых откосов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, образующихся в ходе функционирования Здания</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации бытовых отходов (строительный мусор, строительный мусор и др.)</li> </ul>

18	Выполнение работ по устранению возмущения откосов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, образующихся в ходе работы предприятия в Помещении Арендатора</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации бытовых отходов (строительный мусор, строительный мусор и др.)</li> </ul>
19	Выполнение работ по устранению возмущения арchedной территории, крыльца и арchedной территории	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За уборку Помещения Арендатора и его фасадную часть, но включая парковку автомобилей (то исключаются грани Здания в принадлежащей к нему территории)</li> <li>За уход за зелеными насаждениями на принадлежащей к зданию и территории в границах земельного и предусмотренного проектом откосов</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За уборку Помещения в пределах его границ и выделенного участка прилегающей территории;</li> <li>За обеспечение уборки принадлежащей в Здание территории, в границах земельного участка;</li> </ul> <p><b>Примечание:</b>          В случае если договором аренды у Арендатора предусмотрено право пользования выделенным участком земли, Арендатор отвечает:  <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение уборки принадлежащей в здание территории выделенного участка Арендатора и организованной с Арендодателем границ;</li> </ul> </p>
20	Выполнение работ по устранению возмущения откосов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, образующихся в ходе функционирования Здания</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации бытовых отходов (строительный мусор, строительный мусор и др.)</li> </ul>
21	Выполнение работ по устранению возмущения откосов	Арендодатель не отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, образующихся в ходе функционирования Здания</li> </ul>	Арендатор отвечает: <ul style="list-style-type: none"> <li>За обеспечение вывоза и утилизации бытовых отходов (строительный мусор, строительный мусор и др.)</li> </ul>





Документы, предоставленные Заказчиком (25/33)

<p>• Механическая обработка • Демонтаж (установка) • Демонтаж (установка) • Демонтаж (установка) (выравнивание)</p>	<p>ремонтных работ, связанных с заменой оборудования, комплектующих для оборудования Завода и цеха, включая Покрытие Архива.</p>	<p>• За обеспечение сохранности и работоспособности оборудования, расположенного на территории Завода • За соблюдение правил эксплуатации оборудования • За обеспечение безопасности персонала при проведении работ</p> <p><b>Примечание:</b> В случае если договор аренды у Архиватора предусматривает обязанности заказчика цеха, Архиватор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За сохранность и обеспечение оборудования цеха</li> </ul> <p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За сохранность и работоспособность оборудования, расположенного в цехе</li> <li>• За обеспечение безопасности персонала при проведении работ</li> </ul> <p><b>Примечание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Покрытие Архиватора не охватывает установку систем вентиляции. Данные системы разработаны и смонтированы заказчиком.</li> </ul> <p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж и содержание конструкций, расположенных для крепления конструкций цеховых решений (внутренних или внешних)</li> <li>• За монтаж и содержание систем электроснабжения цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul> <p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Информационные системы: • Оценочные • Видеокамеры</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За работоспособность систем информации в Заводе и цехах, включая Покрытие Архива.</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За сохранность и работоспособность систем информации в цехе</li> </ul> <p><b>Примечание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Покрытие Архиватора не охватывает установку систем вентиляции. Данные системы разработаны и смонтированы заказчиком.</li> </ul> <p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж и содержание конструкций, расположенных для крепления конструкций цеховых решений (внутренних или внешних)</li> <li>• За монтаж и содержание систем электроснабжения цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul> <p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Внутренние конструкции</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Внутренние конструкции</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>

<p>Архиватор отвечает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Двери Покрытия</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За монтаж, содержание и эксплуатацию конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Текущий ремонт</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За проведение текущего ремонта в Заводе и цехах (включая Покрытие Архива).</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За проведение текущего ремонта в цехе</li> </ul>
<p>Капитальный ремонт</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За проведение капитального ремонта в Заводе и цехах (включая Покрытие Архива).</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За проведение капитального ремонта в цехе</li> </ul>
<p>Демонтаж, установка</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За демонтаж и установку конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За демонтаж и установку конструкций цеховых конструкций (внутренних или внешних)</li> </ul>
<p>Транспортные средства</p>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию транспортных средств</li> </ul>	<p><b>Архиватор отвечает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За содержание и эксплуатацию транспортных средств</li> </ul>



Приложение № 7  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_»/«\_\_\_»/2018 г.

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

№	Наименование ком. услуг	Предмет счета	Описание (поперечное) эксплуатированной площади(шей)		Единица измерения	Количество	Цена (Руб.)	Сумма (Руб.)
			№ _____ от _____	№ _____ от _____				
1	Водоснабж	Потребление холодной воды за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	м3			
2	Водоснабж	Потребление горячей воды за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	м3			
3	Водоснабж	Сброс воды за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	м3			
4	Энергосбыт	Молочность за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	кВт			
5	Энергосбыт	Электроэнергия за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	кВтч			
6	Теплоэнергия	Тепловая энергия за период с _____ по _____	№ _____ от _____	№ _____ от _____	Гкал			
7	Услуги связи	Услуги связи	№ _____ от _____	№ _____ от _____				
8	Эксплуатационные услуги	Эксплуатационные услуги	№ _____ от _____	№ _____ от _____				
<b>Итого:</b>							Итого НДС:	
<b>Всего к оплате:</b>								

с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ г.

От Арендодателя: \_\_\_\_\_

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
Клиев О.К.  
м.п.



Арендатор: \_\_\_\_\_  
А.В. Перепозничков /



**ФОРМА РАСЧЕТА (ДЕТАЛИЗАЦИЯ) СОГЛАСОВАНА:**

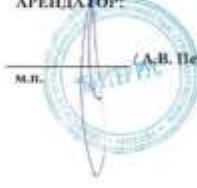
Арендодатель: \_\_\_\_\_

Клиев О.К.  
м.п.



Арендатор: \_\_\_\_\_

А.В. Перепозничков /  
м.п.

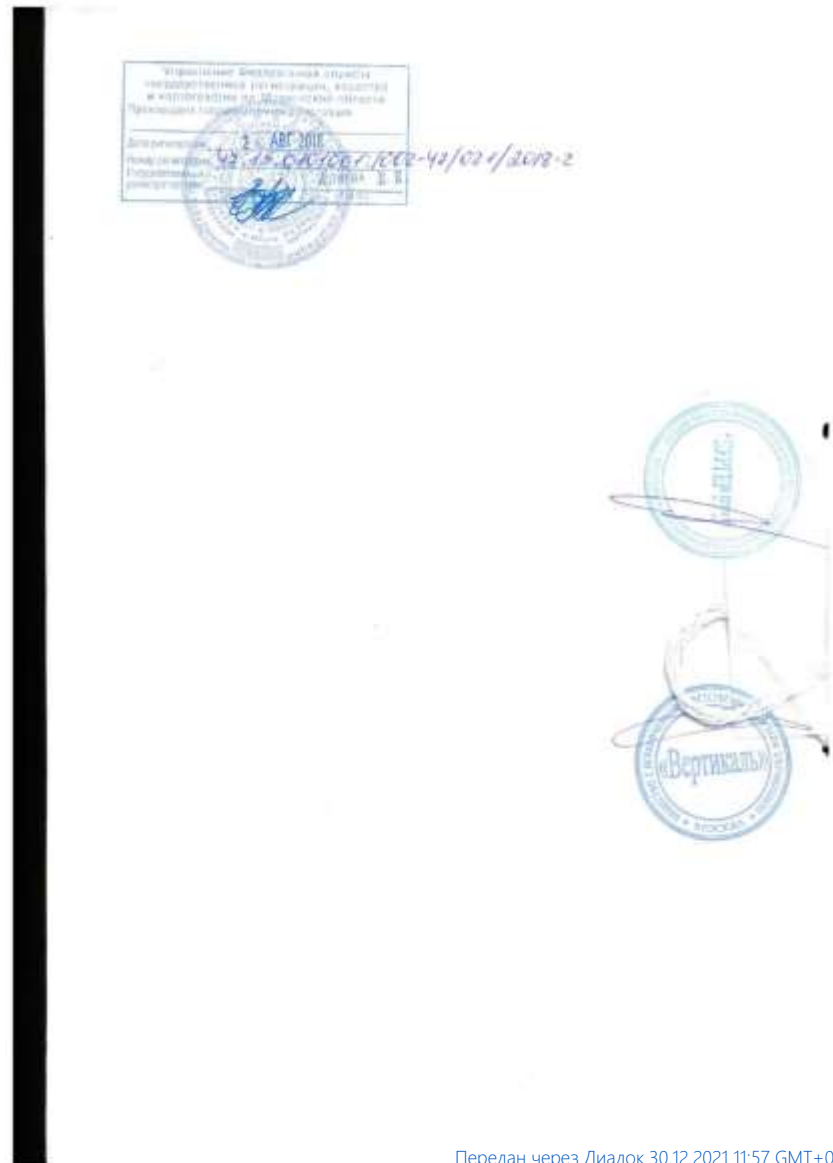


Приложение № 1  
к Договору аренды нежилого помещения:  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_»/«\_\_\_»/2018 г.

**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 (вытесны)	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)







Передан через Диадок 30.12.2021 11:57 GMT+03:00  
 e98cc907-bd17-433a-9257-c471420492d9  
 Страница 93 из 108





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. Москвы Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «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.

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. Москвы Габловым М.И., зарегистрированной в реестре за № 77/121-10/77-2019-3-41, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «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 от Арендодателя 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 распространяет 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.





**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» Первозонкова 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 инициативой Арендатором оплаченной государственной пошлиной.
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.

Первозонков А.В.



**Дополнительное соглашение  
к Договору аренды нежилого помещения № 6/н от «28» февраля 2018 года**

г. Москва

«07» сентября 2021 года

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

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

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № 6/н от «28» февраля 2018 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Все платежи, начиная с 29 июля 2021 года, установленные Договором Арендатор перечисляет Арендодателю по следующим реквизитам:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»  
Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 783250001  
р/с № 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593 БИК 044325593

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

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

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

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

Арендодатель:  Антонов Н.И. / М.П.

Арендатор:  А.В. Первозчиков / М.П.

08 августа 2021 г.

Москва, Россия

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

№ 422-077780/21

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» Россия, 123201, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 7728142469
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» 115036, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Ленинская, дом 12, строение 2 ИНН 7705042173
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00:00 часа 08 августа 2021 г. по 24:00 часа 08 августа 2022 г. (оба даты включительно, всего 365 дней)

**УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

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

На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0528 от 23 сентября 2015 года.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:**

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

1. Конструктивные элементы здания (конструкции и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкции и устройства кровли, встраиваемые и являющиеся частью здания системы тепло-, водо-, газо-, канализационной, осветления оконных (рамные).

1.1 нежилого помещения, расположенного на этаже этаж № 1, по адресу Ленинградская область, г. Сокольский Бор, пр-кт Гаров, д. 79, пом. 102 нежилого помещения, названного нежилого помещения, общей площадью 296,8 кв. м, кадастровый номер: 47.15.0101001.1002

на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **66 476 000,00**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отметки об оценке стоимости имущества № 20210030-1 от 30.06.2021 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

**ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:**

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

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

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

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),
- 3.2. кража (Ст. 158 УК РФ),
- 3.3. вандализм (Ст. 214 УК РФ).

Страхователь не несет ответственности за убытки, вытекающие вследствие действий, квалифицируемых следственными органами (судом, тем не менее, выте, либо совершенных Страхователем или работниками у него лицами.

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

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

Не применяется.

**ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:**

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей **35 461,80**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 23 августа 2021 г., согласно выставленному счету на оплату.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:**

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

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





При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или в период вноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (параллельно вноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его уведомлении уведомления (о-нете), содержащим дату досрочной уплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

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

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

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

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

**ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:**

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

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

\_\_\_\_\_/ **А.В. Спиринский** /  
М.П.  
Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор.  
Доверенность №17/21 от 01.01.2021 г.

**СТРАХОВЩИК**  
СПАО «ИНГОССТРАХ»

\_\_\_\_\_/ **Е.А. Радчег** /  
М.П.  
Начальник отдела  
страхования автомобильной ответственности и услуг  
Доверенность №7059976-4/20 от 24.11.2020 г.



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

№	Наименование объектов	1	2	3	4	5	6
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	10	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	10	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, трапирня и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам здания основного назначения		

## Примечание:

1. При достаточном аргументированном обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

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

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>



Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки 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.

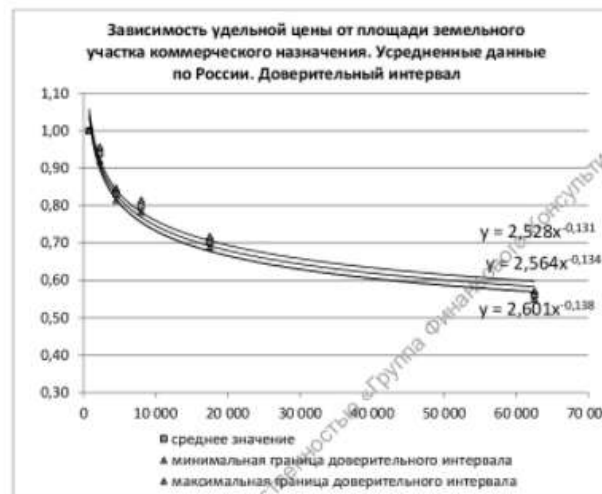


Рис. 19

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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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



## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Помощь по сайту

Искать

Календарь: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 10.10.2021 г.\)](#)



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

Итоги расчета СтатИелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

- 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 →

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

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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 <sup>18</sup> 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

<sup>18</sup> Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области





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

avito.ru/gatchina/zemelnye\_uchastki/uchastok\_18\_sot\_promnaznacheniya\_398615979



2 070 000 Р

Кредит наличными: Оформить в  
Тинькофф: Подробнее

8 958 785-58-01

Написать сообщение

Октябрь-Февраль

Агентство

На Авито с октября 2012

Подписаться на продавца

Выставлено на:

Ольга 2000

ИД 390015979 | 13012 (+5)

### Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние от КАД: 10 км

### Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, д. Соколосае, Парцель  
ул.  
Киевское шоссе, 10 км

Показать карту

### Описание

Разрешенное использование - отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания. Земельный участок 18 соток в деревне Соколосае, собственность: земли поселений, согласно плану застройки поселка "На Парцель" участок для размещения магазина, кафе и т.д. Участок видно с трассы Кипяны - Гатчина (Гатчинское шоссе) - 30 метров, заезд с шоссе на Новый Учход. (Корниково шоссе) - 5 метров. Электричество до 40 кВт.  
Ярудаев Андрей



Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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

Тайцы · Подальность · Земельные участки · Куплю · Подальный (ИЖС)

## Участок 12,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 24 ноября в 12:48

**1 500 000 Р** ▾

Кредит наличными · Оформить в Тельяфр · Подальное

8 905 205-54-05

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Андрей и Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2018  
Завершено 22 объявления

12 отмеченный пользователем

Подписаться на продавца

М 1754045731 · 1099 (+1)

**Об участке**

Площадь: 12,5 сот · Расстояние от КАД: 15 км

**Расположение**

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Тайцов городское поселение, передской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавкина  
Гатчинское шоссе, 15 км [Показать карту](#)

**Описание**

Отличный ровный участок 12,54 соток для бизнеса в Гатчинском районе (пос. Тайцы, улица Писателя Михаила Чулаки / улица Капитана Прибавкина)  
Исторический! (Поселение, образованное в 1920-е гг.)

**Advertisements:**

- METRO: ВАШ ПОСТАВЩИК НОВОГО ГОДА
- Выбирайте подарки со вкусом: КАРТУШКА КОФЕЛАТКА 6990 Р
- Activate Windows: Go to Settings to activate Windows.

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

← → ↻ 🏠 📍 avito.ru/tajtsy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_125\_sot\_izhs\_1754045731 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

### Об участке

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

### Расположение

Ленинградская область, Гатчинский р-н, Тайцов парадное поселение, парадской пос. Тайцы, ул. Капитана Прибавина  
Гатчинское шоссе, 15 км      [Показать карту](#)

### Описание

Отличный ровный участок 12,54 соток для бизнеса в Гатчинском районе (пос. Тайцы, улица Писателя Михаила Чулаки / улица Капитана Прибавина)  
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 кВ, газ по границе участка, вода - делаем скважину.  
Отличное расположение!  
30 мин до КАД по Красносельскому шоссе, 10 мин до Красного сема.  
Звоните с удовольствием расскажем и покажем

**1 500 000 Р**      [Продать наличными](#)    [Обернуть в ипотеку](#)    [Подарком](#)

**8 905 205-54-05**



[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Андрей и Дарья**  
частное лицо  
На сайте с декабря 2018  
Закрывает 22 объявления

[12 объявлений пользователя](#)


[Подписаться на продавца](#)

ИН 1754045731, ИНН 5028 (+7)





[Поделиться](#)


### Похожие объявления



Участок 12 сот (MRC)  
1 800 000 Р



Участок 10 сот (MRC)  
2 000 000 Р



Участок 18 сот (MRC)  
1 800 000 Р

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

avito.ru/siverskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_sot\_promnaznacheniya\_1187424323

3 800 000 Р

Предмет залогом под залог  
Оберечь в Тельавф. Подписать

8 921 655-81-49

Написать сообщение

**Валентин**  
частное лицо  
На Avito с февраля 2017  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1187424323, ☎ 7298 (+3)

**Об участке**  
Площадь: 25 сот.

**Расположение**  
Ленинградская область, Гагинский р-н, Сиверское городское поселение, пос. городского типа Сиверский, пр-т Паров, Киверово шоссе [Показать карту](#)



**Описание**  
Земельный участок 25 сотки для торговой деятельности, автосервиса, производства и многих других видов разрешенного использования. Свет, газ, вода-центральные. Рядом магазины "Петеронка", "Магнит", жилая зона. Идеальное место для развития бизнеса.

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.





## 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	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	30.12.2021 11:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	00E1036E1B07E00481EB1122BE1035935A с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT+03:00	30.12.2021 12:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа