

04 апреля 2025 г.

Отчет об оценке №20250404-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер.
Андрейково, по состоянию на 04 апреля 2025 г.





Конфиденциально

04 апреля 2025 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора ООО
УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02 февраля 2024 г. и заданием на оценку №6 от 26 марта 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 04 апреля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 04 апреля 2025 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	без НДС/ НДС не обл.	с НДС/ НДС не обл.
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	35 455 000	42 546 000
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	8 316 000	8 316 000
Итого, руб.	43 771 000	50 862 000

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	49
Приложения	



Объект оценки, включая права на объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465 ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Право собственности на здание ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с объектом оценки; – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); – дата оценки – 04.04.2025 – предполагаемое использование объекта – текущее использование; – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 04 апреля 2025 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения	▶ 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 ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился, фото предоставлены Заказчиком
Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 – Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» – Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13 – ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки – ФСО II, раскрывающий виды стоимости – ФСО III, раскрывающий процесс оценки – ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку – ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки – ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке – ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости – IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения
▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)



- ▶ 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился, фото предоставлены Заказчиком



Заказчик	- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»: - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1 - ОГРН: 1027739292283 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.
Реквизиты Исполнителя	- Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»): - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г. - ИНН 7701910466 / КПП 770101001 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Проектная группа	- Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик - Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	- Ситников Артем Дмитриевич: - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г. - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей. - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	▶ Иные организации и специалисты не привлекались



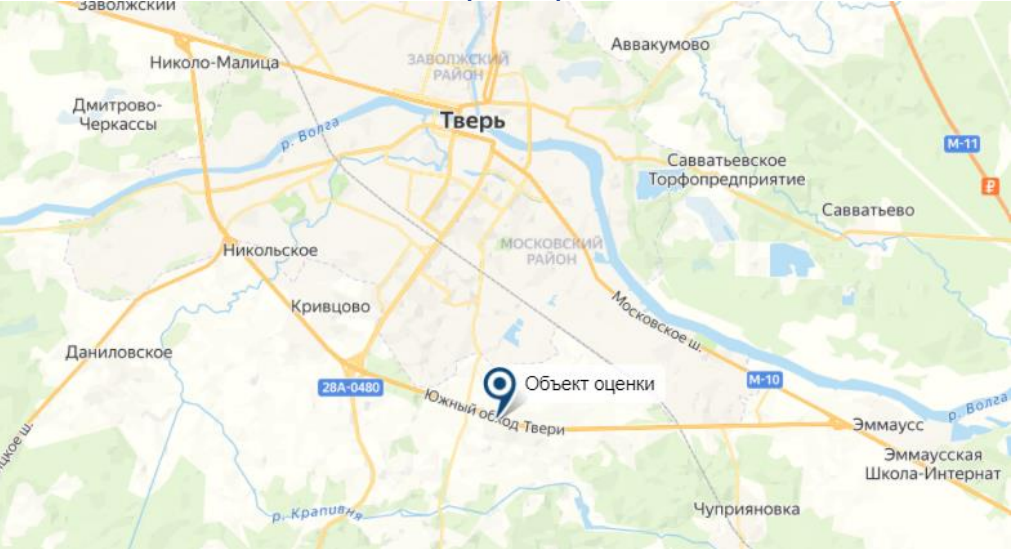
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №6 от 26 марта 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Эф Си Джи»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250404-2 от 04 апреля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513 – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
Дата оценки	▶ 04 апреля 2025 г.
Дата осмотра	▶ Осмотр не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 50 442 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 37 100 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 43 771 000 (Сорок три миллиона семьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 35 455 000 (Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: 8 316 000 (Восемь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00 dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f Страница 13 из 105 Financial Consulting Group

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	49
Приложения	51



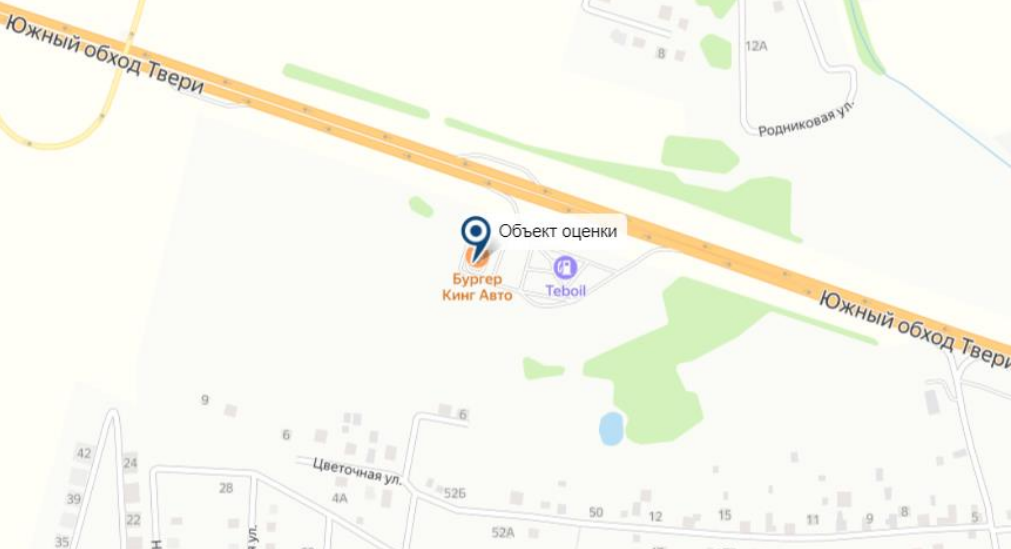
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Тверской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465

Основные характеристики местоположения Объекта оценки	
Показатель	Значение
Местоположение	Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен в 100 м от трассы М-10
Окружающая застройка	частная, жилая, торговая
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Объект принадлежит на правах общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 3
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 4



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

Фасад



Источник: Данные Заказчика

Внутренние помещения



Источник: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельностоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торговое (ресторан Бургер Кинг)
Год постройки	2013
Общая площадь, кв. м	212,8
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	212,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Материал стен	кирпичные
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"
Степень технического обустройства	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Наличие парковки	организованная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	5 944 753,09
Остаточная стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя



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

Земельный участок 69:10:0251201:465

Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
для предприятий общественного питания

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	69:10:0251201:465
Кадастровый квартал:	69:10:0251201
Адрес:	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь уточненная:	3 012 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для предприятий общественного питания
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 017 240,88 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Источник: Открытые источники



Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково
Площадь земельного участка, кв. м	3 012
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	69:10:0251201:465
Строения на участке	нежилое здание (69:10:0251201:513)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для предприятий общественного питания
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 25.10.2021 г. Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Субъект права	
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровая стоимость, руб.	3 017 240,88

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 25.10.2021 г.
- ▶ Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 июля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Соглашение о перемене лица в обязательстве от 01 марта 2017 г. по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Техническое описание на здание по состоянию на 12 августа 2019 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.04.2023 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.06.2024 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-159351/24 от 22.10.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 4



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ 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, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового здания (ресторан Бургер Кинг)
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведение 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 Тверской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого здания торгового назначения

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Анализ рынка Объекта оценки	24
▶ 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	30
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	49
Приложения	51



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	6,8%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,5%	15,0%	10,4%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	17,6%	12,5%	8,0%	7,1%
Источник: ЦБ РФ							
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз							

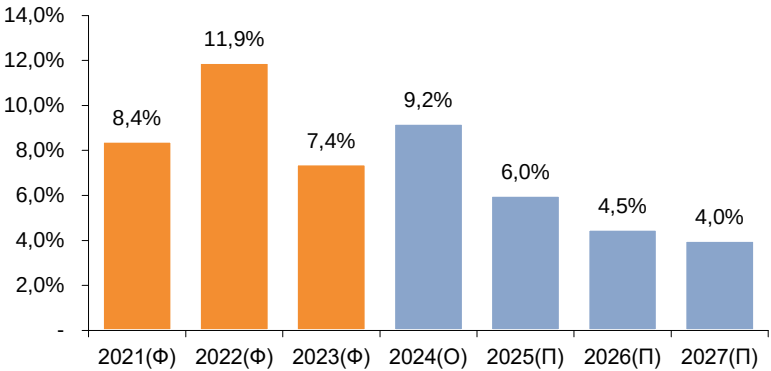
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам 2024 г. составил +4,1% г/г, что на уровне уточненной оценки за 2023 г. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 г. составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. В декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре
- Индекс промышленного производства по итогам 2024 г. вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 г. При этом в декабре 2024 г. наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре
- Обрабатывающие производства в 2024 г. были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 г., когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре
- Рост объема строительных работ по итогам 2024 г. составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 г. В декабре в годовом выражении уровень 2023 г. превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре
- В 2024 г. объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу 2023 г. (+8,9% в 2023 г.), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее

- В 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 г. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 г. отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. По автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.
- По данным ЦБ РФ, в российской экономике сформировался тренд на постепенное замедление роста, без резких перепадов. Реальные зарплаты по-прежнему быстро увеличиваются, способствуя поддержанию потребительского спроса, хотя их рост несколько замедлился
- В октябре – ноябре 2024 г. рост российской экономики продолжился, но стал более сегментированным. Рост в потребительском секторе, оптовой торговле и обрабатывающих отраслях сочетался со слабой динамикой в добывающих отраслях, транспорте и сельском хозяйстве
- Корпоративное кредитование сохранило высокие темпы роста вплоть до октября включительно, при этом общий кредитный импульс в экономике продолжил снижаться. В ноябре 2024 г. темпы роста корпоративного кредитования стали заметно более сдержанными
- В октябре – ноябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность усилился. При этом в октябре цены производителей в потребительских отраслях стали повышаться медленнее. Также снизился вклад спроса в текущую динамику потребительских цен. Это косвенно указывает, что за текущим ростом розничных цен стоят в большей степени временные конъюнктурные факторы
- Основные сегменты российского финансового рынка в октябре – ноябре 2024 г. находились под давлением, в том числе из-за неопределенности, которую создала новая масштабная волна санкций против российского финансового сектора. Рынок акций столкнулся с жесткой конкуренцией со стороны банковских депозитов и фондов денежного рынка, предлагающих низкорисковую и привлекательную по доходности альтернативу
- В октябре – ноябре 2024 г. российская экономика продолжила расти умеренными темпами. При этом в октябре на динамике ВВП негативно сказался эффект меньшего, чем в 2023 г., урожая. Уровень оптимизма в ожиданиях производителей и потребителей понизился по сравнению с предыдущими кварталами ввиду сохраняющейся жесткости на рынке труда и ускорения роста издержек
- В 3 кв. годовой рост экономической активности замедлился с 4,1% в 2 кв. до 3,15%. Это означает, что квартальный рост понизился до 0,4% к/к SA с 0,6% к/к SA в 2 кв. За октябрь – ноябрь 2024 г. тренд на постепенное замедление активности в 4 кв. продолжился

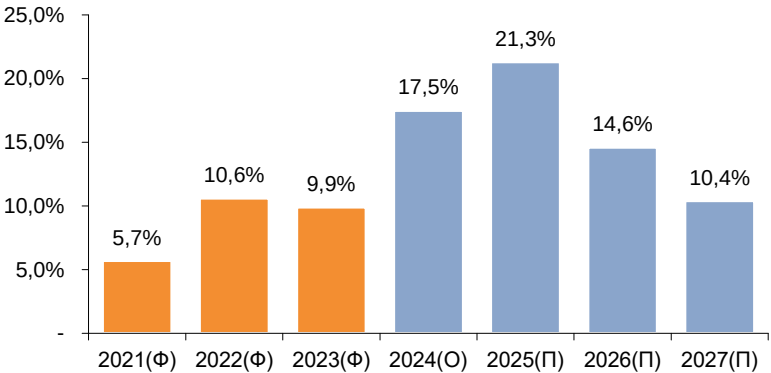


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен
в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

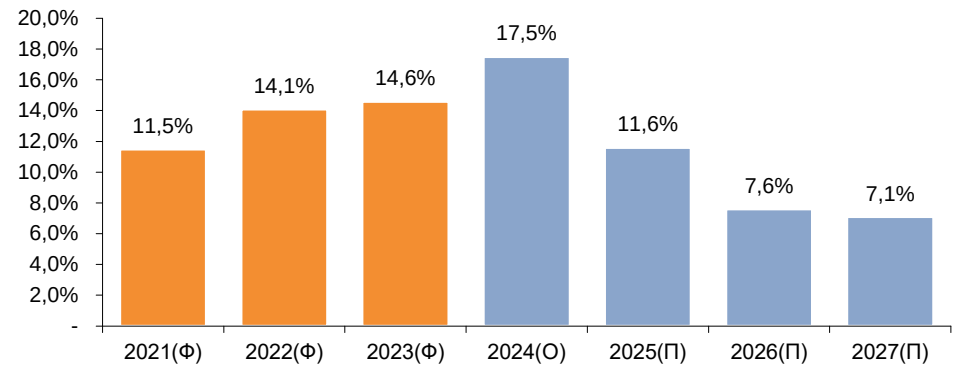
- Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в декабре повысилась до 9,2% с 8,9% в ноябре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,04% с 9,71%
- Несмотря на небольшое изменение месячного роста общего уровня цен (до 14,2% с 13,8% м/м с сезонной коррекцией в годовом выражении в ноябре) показатели устойчивого ценового давления существенно увеличились. Оценки модифицированных показателей базовой инфляции в декабре повысились. Медиана распределения роста цен увеличилась до 8,0% с 6,2% в годовом выражении
- Показатели устойчивого ценового давления пока остаются значительно выше 4%. Сохранение жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени будет способствовать постепенному замедлению инфляции и ее стабилизации вблизи 4% на среднесрочном горизонте

Платежный баланс

- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 г. профицит баланса внешней торговли товарами оставался стабильным и составил 5,6 млрд долл. США (ноябрь: 6,0 млрд долл. США)
- Дефицит баланса услуг увеличился до 4,0 млрд долл. США (ноябрь: -2,5 млрд долл. США) в результате сезонного роста импорта прочих услуг и расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 2,9 млрд долл. США (ноябрь: -1,4 млрд долл. США) в связи с сезонным увеличением дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу нерезидентов
- Иностранные активы (исключая резервные активы) сократились на 5,2 млрд долл. США (ноябрь: +6,3 млрд долл. США) преимущественно за счет прочих инвестиций
- Внешние обязательства увеличились незначительно на 0,3 млрд долл. США (ноябрь: +5,4 млрд долл. США)
- Резервные активы стали больше на 4,9 млрд долл. США (ноябрь: +0,8 млрд долл. США)

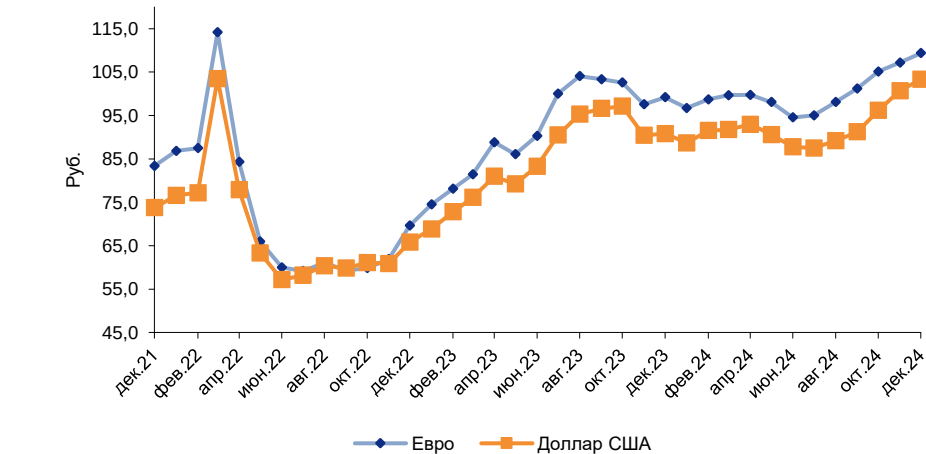
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в декабре 2024 г. уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы
- Темпы роста заработной платы в ноябре выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а ее размер составил 86 399 руб.
- По итогам 11 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а ее размер 84 241 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 г. составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 г. (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 г. В 4 кв. 2024 г. реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 г. выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 г.), а в 4 кв. на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее

Валютный курс

- По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,6% по номинальному курсу после ослабления в ноябре на 4,7% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 103,30 руб. (против 100,69 руб. в ноябре), средний курс с начала 2024 г. – 92,61 руб. за долл. США
- Средний номинальный курс евро в декабре ослаб на 2,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 109,37 руб. (против 107,19 руб. в ноябре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,29 руб. за евро
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.

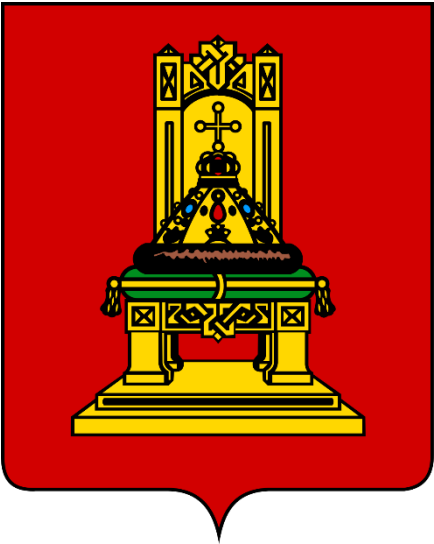
По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 г. рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 23 из 105

Financial
Consulting
Group



Герб Тверской области



Источник: Открытые источники

Схема расположения Тверской области на карте России



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Тверская область — субъект Российской Федерации. Административный центр — город Тверь. Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями
- ▶ Площадь: 84 201 кв. км; население: 1 199 747 чел. на 2024 г.

Экономика

- ▶ Основу экономики региона составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, формирующие около двух третей валового регионального продукта Тверской области
- ▶ Ведущими в промышленности Тверской области являются машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, пищевая и химическая промышленность. Предприятиями машиностроения и металлообработки производится 25 % объема промышленной продукции области. Тверские машиностроительные предприятия занимают ведущие места в Российской Федерации по выпуску пассажирских магистральных вагонов, экскаваторов, противопожарного оборудования, металлорежущих станков для авиационной промышленности. На долю пищевой промышленности приходится более 18 % промышленной продукции, химической — более 6 %
- ▶ Агропромышленный комплекс области включает сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности и фермерские хозяйства, производящие продукцию растениеводства и животноводства. Основными производителями продукции сельского хозяйства являются сельскохозяйственные предприятия, удельный вес которых составляет около 64 % от производства продукции сельского хозяйства в целом по всем категориям хозяйств, включая население. Тверская область продолжает оставаться крупнейшим льносеющим регионом страны. Льняной комплекс области располагает богатым производственным и научным потенциалом
- ▶ Наряду с крупными торговыми предприятиями развиваются объекты торговли малого и среднего бизнеса с применением современных форм и методов торговли (магазинов у дома, мини-маркетов и т.д.). Продолжает активно развиваться такое направление розничной торговли как дистанционная торговля, так как применение технологий электронной коммерции позволяет значительно снизить издержки хозяйствующих субъектов, связанные со сбором и обработкой ценовой информации, проведением переговоров, заключением и оплатой сделок



Транспорт

- ▶ Важнейшие железнодорожные магистрали региона — Главный ход, Рижский ход и Широтный ход Октябрьской железной дороги
- ▶ Под Тверью два гражданских аэропорта: международный UUEM (KLD) «Мигалово» с взлетно-посадочной полосой для грузовой авиации, аэропорт местных линий «Змеево».
- ▶ Развито судоходство по Волге, речной порт «Тверь» с грузовым причалом для судов «река — море
- ▶ Через область проходят четыре луча железных дорог, идущих из Москвы в северном, северо-западном и западном направлениях: на Санкт-Петербург через Тверь — Бологое (главный ход Октябрьской железной дороги); на запад через Ржев — Великие Луки (ответвления на Ригу, Вильнюс, Калининград и Варшаву — Берлин; на Кимры — Сонково — Пестово — Санкт-Петербург; на Псков через Тверь — Бологое
- ▶ Крупнейший железнодорожный узел Тверской области находится в городе Бологое. Бологовский узел включает в себя пять направлений: Москва, Санкт-Петербург, Псков, Ярославль, Великие Луки. Крупными узлами являются также Ржевский и Тверской узлы.

Краткая характеристика Калининского района

Основная информация

- ▶ Калининский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке Тверской области России. Административный центр — город Тверь, который составляет отдельный городской округ
- ▶ Площадь района – 4 158,21 кв. км
- ▶ Численность населения района составляет 55 783 чел. (2021 г.)
- ▶ Район расположен на юге средней части области и граничит: на севере — с Лихославльским и Рамешковским районами, на востоке — с Кимрским районом, на юго-востоке — с Конаковским районом, на юге — с Московской областью, Лотошинский район, на западе — со Старицким и Торжокским районам

Экономика

- ▶ Ведущей отраслью экономики Калининского района является промышленность, представленная следующими предприятиями:
 - SKF Тверь — производство буксовых узлов подвижного состава железных дорог и метрополитена
 - ООО «Джейбил» — выпуск электроники
 - ООО «Паулиг Рус» — кофеобжарочный завод
 - ООО Полиграфический комплекс «Парето-Принт»
 - «Хитачи Констракшн Машинери Евразия Мануфэкчеринг» — производство экскаваторов
 - ООО Хюскер (планируется) — производство геотекстиля
- ▶ Важным направлением экономики района является пригородное сельское хозяйство: животноводство и птицеводство. В регионе действуют следующие предприятия:
 - ОАО племзавод «Заволжское» — животноводство
 - птицефабрика «Тверской птицеводческий комплекс»
 - Птицефабрика «Верхневолжская»

Транспорт

- ▶ Район имеет выгодное транспортное расположение. По нему проходят железнодорожная магистраль «Москва — Санкт-Петербург», автомагистраль М10 «Россия», автодороги «Тверь-Ржев», «Тверь-Бежецк-Весьегонск-Устюжина», «Тверь-Лотошино-Шаховская-Уваровка» и другие



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 являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ 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	• Обременение объекта договорами аренды
	• Сервитуты и общественные обременения
	• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	• Льготное кредитование продавцом покупателя
	• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	• Наличие финансового давления на сделку
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	• Изменение цен во времени
	• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	• Престижность района
	• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	• Характеристика земельного участка
	• Размеры и материалы строений
	• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	• Состояние окружающей застройки
	• Возможность ресурсосбережения
	• Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	• Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	• Наличие парковки и (или) гаража
	• Состояние системы безопасности
	• Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

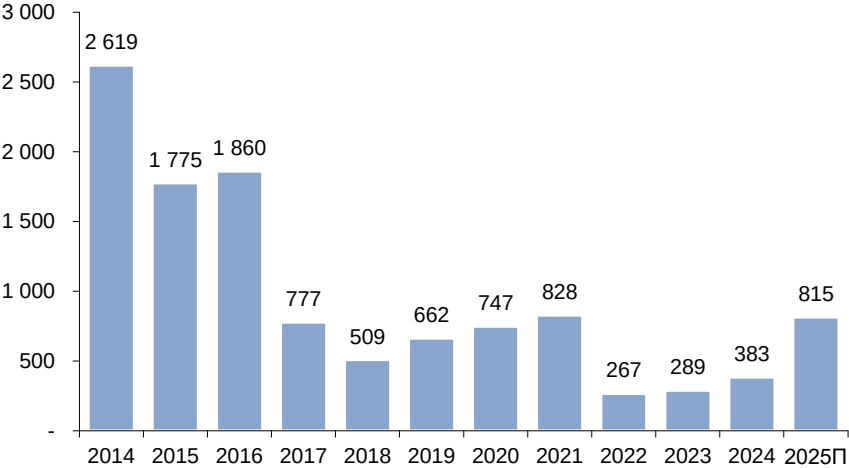
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ удаленность от метро
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ тип объекта
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Основные индикаторы рынка				
	2022	2023	2024	2025 П
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	30	30	31	32
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	268	289	383	815
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	19	19	19	20
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	146	202	210	315
Количество открытых ТЦ в России, штук	21	21	28	49
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	201	203	208

Источник: Nikoliers

Объем ввода торговых площадей в России, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

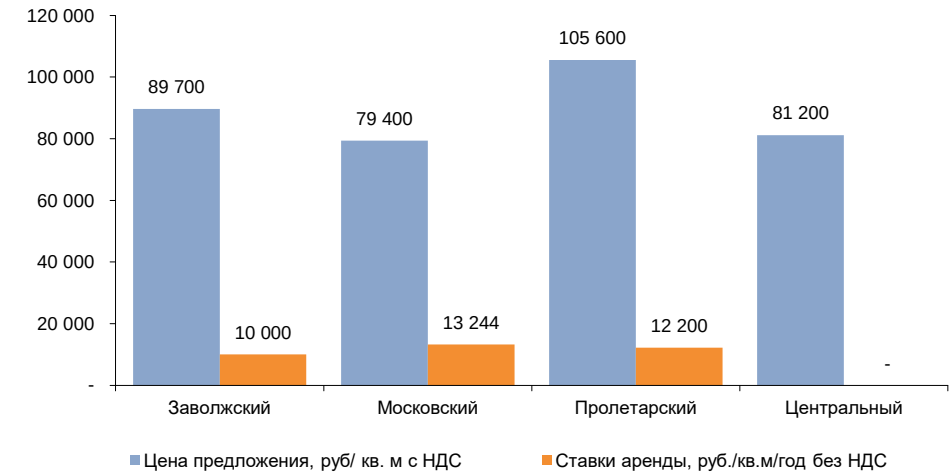
Предложение

- По данным Nikoliers 2025 г. новое предложение в регионах РФ будет состоять из малоформатных ТЦ. Региональные и суперрегиональные объекты начнут появляться в структуре нового строительства не раньше 2026 г. Новое строительство по типу объекта более консервативное, чем в Москве, на классический формат приходится 93% предложения
- По ожиданиям экспертов Nikoliers, по итогам 2025 г. объем нового качественного торгового предложения в России может составить 815 тыс. кв. м. При этом порядка 44% ввода придется на Московский регион, 39% – на региональные города России и 17% – на Санкт-Петербургскую агломерацию

Спрос

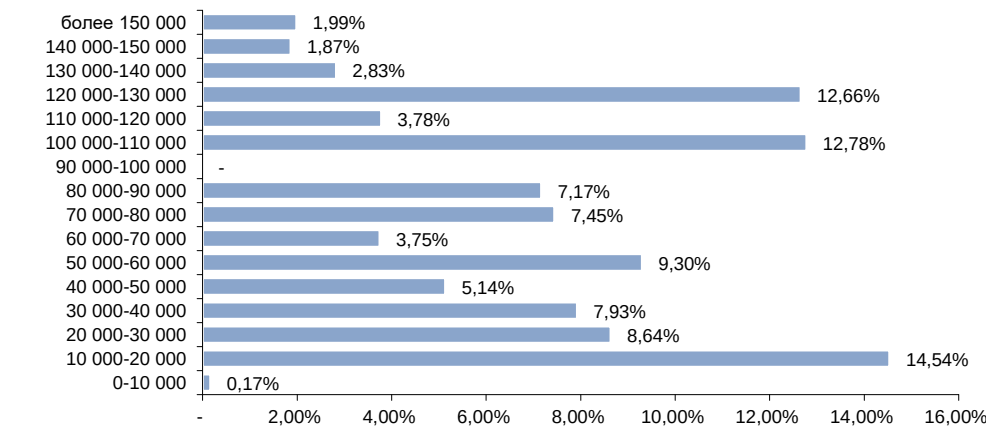
- По данным Nicoliers, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 2024 г. российский рынок пополнился 61 новыми брендами, среди которых 33 – отечественных и 28 – иностранных. Большая часть открытий – 25% пришлось на бренды из Китая, 14% – на Италию, по 11% – на Германию и Турцию, 7% на Южную Корею и 32% на прочие страны, среди которых Узбекистан, Франция, Индия, Испания, Молдова, Польша, Великобритания, Армения и США.
- По данным, Nicoliers, размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается, доля занимаемых площадей данной категории операторов снижается. Стремительно растет сегмент E-Grocery, продуктовые ритейлеры увеличивают зону покрытия, сокращают время доставки и развивают омниканальность
- Продолжают открываться фуд-холлы на базе торговых центров, данная концепция позволяет вдохнуть новую жизнь в ТЦ и привлечь дополнительный трафик. Арендаторы категории «Общественное питание» активно и довольно успешно коллаборируют с фитнесом и fashion
- На 1,8% выросла посещаемость торговых центров Москвы, если сравнивать 11 месяцев 2024 г. и 11 месяцев 2023 г. Показатель посещаемости ТЦ за январь – ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.
- Посещаемость торговых центров Петербурга за 11 месяцев 2024 г. снизилась на 0,3% относительно аналогичного периода прошлого года. Посещаемость торговых центров Санкт-Петербурга в 4 кв. 2024 г. оказалась ниже уровня 2023 г. за аналогичный период – в среднем на 4%. Учитывая колебания в динамике индекса, показатель по итогам 11 месяцев сократился на 0,3% относительно прошлого года и на 0,4% относительно 2022 г. По оценкам экспертов, посещаемость ТЦ в 2025 г. будет восстанавливаться
- При этом, вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет. По прогнозам экспертов, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров региональных и суперрегиональных форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, с оптимизацией их уже существующих площадей

Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Твери



Источник: Аналитика Макроскоп

Распределение площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 тыс. кв. м



Источник: Аналитика Макроскоп

Анализ рынка торговой недвижимости г. Твери за янв – фев 2025 г.

Продажа

- ▶ По данным аналитического агентства Макроскоп, торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 4 600 до 172 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 82 900 руб., а среднее 88 900 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Твери зафиксирован в Пролетарском районе, медиана составила 105 600 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 79 400 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 82 600 до 125 000 руб./кв. м, с усредненным значением 98 428 руб./кв. м.
- ▶ Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 110 000 – 120 000 руб. с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 000 до 25 700 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 13 100 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Московском районе, медианное значение составило 13 244 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Заволжском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 000 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 10 000 до 12 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 857 руб./кв. м/год
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 8 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС

Предложения по аренде торговых помещений и отдельно стоящих зданий в г. Тверь и близлежащих районах					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб. без НДС	Цена, руб./кв. м/ год без НДС	Источник	
Тверская область, Тверь, улица Вагжанова, 21	168	140 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309771282	
Тверская область, Тверь, улица Мусоргского, 36	250	250 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309650586	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 17	336	420 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307450093	
Тверская область, Тверь, проспект Победы, 40	100	100 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313543070	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 13А	108	108 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/304675885	
Тверская область, Тверь, улица Левитана, 74Б	108	119 020	13 224	https://www.cian.ru/rent/commercial/305877043	
Тверская область, Тверь, Бурашевское шоссе, 60	118	142 440	14 485	https://www.cian.ru/rent/commercial/315748873	
Тверская область, Тверь, улица Можайского, 61	100	150 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307717243	
Тверская область, Тверь, Оснабрюкская улица, 29	152	175 000	13 816	https://www.cian.ru/rent/commercial/314897154	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 17	152	182 400	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/291085368	
Тверская область, Тверь, улица Орджоникидзе, 18	190	190 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309939959	
Тверская область, Тверь, Свободный переулок, 30	240	250 000	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/304475276	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 13А	211	211 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/279352350	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 15с1	127	211 667	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295107909	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 17	228	273 600	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/292314514	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 15с1	530	1 060 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311623427	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 15с1	1 013	1 983 792	23 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/279314629	
Тверская область, Тверь, проспект Калинина, 17	114	171 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297646452	
Тверская область, Тверь, проспект Победы, 22/15	128	256 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310402812	
Тверская область, Тверь, Тверской пр-т, 13	61	160 000	31 631	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_4288199149	
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 96	500	500 000	11 993	https://www.cian.ru/rent/commercial/313916762	
Минимальное значение			10 000		
Среднее значение			16 140		
Максимаольное значение			31 631		

Источник: Анализ Исполнителя

► Исполнителем анализировались предложения торговых объектов, расположенных в г. Твери. Анализ рынка аренды объектов недвижимости торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что диапазон арендных ставок для данных объектов составляет от 10 000 до 31 631 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 16 140 руб./кв. м/год

Предложения по продаже торговых помещений и отдельно стоящих зданий в г. Тверь и близлежащих районах				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость, руб./кв. м без НДС	Источник
Тверская обл., Конаково, просп. Ленина, 16	204	32 000 000	156 863	https://tver.cian.ru/sale/commercial/291697472/
Волоколамский просп., 4	161	27 000 000	167 702	https://tver.cian.ru/sale/commercial/281916335/
Новочеркасская ул., 57	202	27 000 000	133 663	https://tver.cian.ru/sale/commercial/307526683/
Советская ул., 11	500	45 000 000	90 000	https://tver.cian.ru/sale/commercial/315051971/
ул. Богданова, 22к1	242	18 600 000	76 860	https://tver.cian.ru/sale/commercial/315334908/
Тверской просп., 3А	147	15 000 000	102 041	https://tver.cian.ru/sale/commercial/313461231/
Волоколамский пер., 7	126	18 000 000	142 857	https://tver.cian.ru/sale/commercial/314002155/
наб. Афанасия Никитина, 146	360	42 100 000	116 912	https://tver.cian.ru/sale/commercial/296274690/
Тверская обл., Юрьево-Девичье село, ул. Центральная, 11	180	12 000 000	66 667	https://tver.cian.ru/sale/commercial/315609102/
Свободный пер., 3к1	109	8 500 000	78 125	https://tver.cian.ru/sale/commercial/297970454/
Тверская обл., Эммаусс поселок, 17	79	5 200 000	65 823	https://tver.cian.ru/sale/commercial/310828409/
ул. Маяковского, 33	395	43 000 000	108 861	https://tver.cian.ru/sale/commercial/314009668/
Тверская обл., Конаково, ул. Васильковского, 29/1	59	9 900 000	167 797	https://tver.cian.ru/sale/commercial/313694881/
Тверская обл., Вышний Волочек, ул. Рабочая, 81	760	85 000 000	111 842	https://tver.cian.ru/sale/commercial/313043132/
Тверская обл., Ржев, ул. Урицкого, 85	132	14 000 000	106 061	https://tver.cian.ru/sale/commercial/285491236/
пос. Власьево, д. 18	202	41 000 000	202 970	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4493540144
пр-т Калинина, д. 15 с. 1	163	34 000 000	208 589	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1626_kv.m.na_uch-ke_30_sot_4251688790
г. наб. Афанасия Никитина, д. 27А	180	29 166 667	162 037	https://tver.cian.ru/sale/commercial/313601422/
ул. Скворцова-Степанова, 40	234	51 480 000	220 000	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234_m_4087019842
Тверской просп., 16	44	12 300 000	278 281	https://tver.cian.ru/sale/commercial/308689012/
Минимальное значение			65 823	
Среднее значение			138 197	
Максимаольное значение			278 281	

Источник: Анализ Исполнителя

- Согласно данным анализа рынка диапазон рыночной стоимости торговых объектов в Тверской области составляет от 65 823 руб./кв. м до 278 281 руб./кв. м. без НДС Среднее значение составило 138 197 руб./кв. м. Удельный показатель стоимости подачи оцениваемого объекта входит в данный диапазон



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	49
Приложения	51



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой 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
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

- Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)
 - ▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - ▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок
- Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)
 - ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

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 здание 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 здания является доходный подход
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

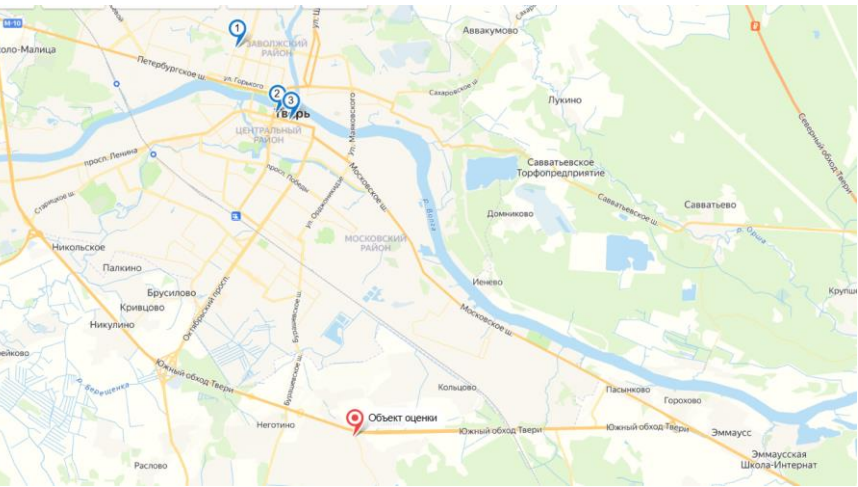
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково
Объект-аналог №1 (метка 1): Тверская обл., Тверь, ул. Скворцова-Степанова, 40
Объект-аналог №2 (метка 2): Тверская область, Тверь, Тверской просп., 16
Объект-аналог №3 (метка 3): Тверская обл., Тверь, Советская ул., 19

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения свободного назначения (ПСН), наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

50 442 000 руб. без НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково	Тверская обл., Тверь, ул. Сковороца-Степанова, 40	Тверская область, Тверь, Тверской просп., 16	Тверская обл., Тверь, Советская ул., 19
Площадь земельного участка, кв. м	212	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Площадь объекта, кв. м	212	234	44,2	290
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное	хорошее современное	хорошее современное	хорошее современное
Состояние отделки	востребованное рынком	востребованное рынком	востребованное рынком	востребованное рынком
Типичная обеспеченность земельным участком	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
	типичная обеспеченность земельным участком	не обеспечен	не обеспечен	не обеспечен
Цена предложения, руб.		51 480 000	12 300 000	72 500 000
Цена предложения, руб. с НДС		61 776 000	14 760 000	72 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, с НДС		264 000	333 937	250 000
Контакты		7 906 549-86-67	7 910 830-20-53	7 906 656-30-58
Источник		https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234_m_4087019842	https://tver.cian.ru/sale/commercial/30_kaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8689012/	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2517073088

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом					
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Цена, руб./кв. м, с НДС		264 000	333 937	250 000	
Качество передаваемых прав		общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-	-
Особые условия (арендный бизнес)		отсутствуют	имеются	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на особые условия, %			(6%)	-	-
Дата предложения		04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025
Корректировка на дату предложения, %			-	-	-
Тип цены			цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %			(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
По статусу населенных пунктов		населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
			областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка по статусу населенных пунктов, %			(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, %			-	-	-
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа, %			-	-	-
Соотношение площадей (этажность):					
Площадь подвала, кв. м		-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м		213	234	44	290
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		-	-	-	
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная	
Корректировка на тип парковки, %		7,0%	7,0%	7,0%	
Площадь объекта, кв. м	212	234,00	44	290	
Корректировка на площадь объекта, %		1%	(15%)	3%	
Тип объекта	условия здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	
Корректировка на тип объекта, %		7%	7%	7%	
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется	
Корректировка на наличие рекламного потенциала, %		-			

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00

Страница 40 из 105

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Состояние отделки	улучшенная	без внутренней отделки	улучшенная	улучшенная
Корректировка на состояние отделки, %		16%	-	-
Типичная обеспеченность земельным участком	типичная обеспеченность земельным участком	не обеспечен	не обеспечен	не обеспечен
Корректировка на типичную обеспеченность земельным участком, %		4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		300 173	292 179	265 059
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС		250 144	243 482	220 883
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %		17%	31%	19%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,409	0,224	0,366
Удельное значение, руб./кв. м без НДС	237 932			
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	50 442 000			

Источник: 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 особые условия:** объект-аналог №1 представлен к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объект продаётся как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 6%

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2028	2029
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	17,21%				
Период дисконтирования	-	0,37	1,24	2,24	3,24	4,24
Фактор дисконтирования		0,94	0,82	0,70	0,60	0,51
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	71	84	73	63	55
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	84	73	63	55
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	346				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	369				
Корректировка, %		-6,0%				

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>). Средняя по РФ скидка на торг для объектов торгового назначения при продаже составляет 5%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на статус населенного пункта:** по данным, опубликованным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 111, табл. 21) Объект оценки по местоположению был отнесен к категории населенных пунктов со статусом «ближайшие окрестности областного центра», все объекты-аналоги отнесены к категории «областной центр», необходима корректировка. Корректировка для всех объектов-аналогов взята по расширенному интервалу значений в связи с небольшим удалением Объекта оценки от территории областного центра, корректировка составила минус 9,0%, рассчитанная по формуле = $(0,91/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на расположение относительно красной линии:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки и все объекты-аналоги располагают отдельным входом, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый состав площадей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на соотношение площадей (этажность):** Объект оценки и все объекты-аналоги располагают на первом этаже, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки на своем участке располагает организованной парковкой, все объекты-аналоги располагают стихийной парковкой, введена корректировка. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 111, табл. 21) Объект оценки по местоположению был отнесен к категории населенных пунктов со статусом «ближайшие окрестности областного центра», все объекты-аналоги отнесены к категории «областной центр», необходима корректировка. Корректировка для всех объектов-аналогов взята по расширенному интервалу значений в связи с небольшим удалением Объекта оценки от территории областного центра, корректировка составила минус 9,0%, рассчитанная по формуле = $(0,91/1-1)*100\%$

- **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а все объекты-аналоги – встроенное помещение, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3674-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).
Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 7%, рассчитанная по формуле $= (1 - (0,93/1)) * 100\%$
- **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 321, рис. 112). Формула, по которой определяется корректирующий коэффициент по критерию общей площади для торгового объекта в городах с численностью до 500 тыс. чел., выглядит следующим образом: удельный показатель $= 1,369 * x^{(-0,101)}$. Расчет корректировки проводился по формуле $K_s = \left(\frac{So}{Sa}\right)^{-0,13}$ и

Корректировка на площадь для торговых площадей				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	213	234	44	290
Корректирующий коэффициент	0,80	0,79	0,93	0,77
Корректировка, %		1,0%	(15,0%)	3,0%

- **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют рекламный потенциал, корректировка не применима
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют хорошее, современное и востребованное рынком состояние, корректировка не применима

- **Корректировка на качество отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют улучшенную отделку, объект-аналог №1 представлен без внутренней отделки, необходима корректировка. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3665-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).
Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 16%, рассчитанная по формуле $= (1 - (0,87/1,04)) * 100\%$
- **Корректировка на обеспеченность земельным участком:** Объект оценки обеспечен земельным участком в отличие от всех объектов-аналогов, необходима корректировка. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике ABN Consulting (стр. 44. табл. 2 – тип объекта).
Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 4%, рассчитанная по формуле $(1,04/1-1) * 100\%$



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода меньше и составляет 4 года и 272 дня, так как Датой оценки является 04.04.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 05.04.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

Постпрогнозный период

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

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 Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., Уведомления об индексации от 01.04.2022 г., Дополнительного соглашения от 19.05.2022 г., Уведомления об индексации от 01.04.2023 г., Дополнительного соглашения от 15.05.2023 г. и Уведомления об индексации от 01.06.2024 г.

- Доходы от сдачи в аренду объекта недвижимости определены на основе фактических данных за октябрь 2021 – октябрь 2024 г. Диапазон арендных ставок составил от 25 228 до 29 432 руб./кв. м/год с НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен на стр. 30 настоящего Отчета) с диапазоном стоимости аналогичных объектов от 10 000 руб./кв. м/год до 31 631 руб./кв. м/год
- Постоянная часть арендной платы согласно п. 4.2.3 договора субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г. включает в себя налоги и сборы, в т. ч. и на земельный участок
- Переменная часть арендной платы (п. 4.3.1 ДСА) включает в себя коммунальные платежи, включающие в себя расходы на потребление электроэнергии, водоснабжения, водоотведения. 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, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доходы рассчитываются на основе фактических данных
 - Для расчета ПВД Исполнитель использовал среднее значение фактических доходов за октябрь 2021-октябрь 2024 г. или 388 580 руб./мес. без НДС. ПВД, используемый в расчетах, составил 4 662 963 руб. без НДС (388 580 руб./мес. * 12 мес.). Подробный расчет приведен в Приложении 5
 - Данный показатель арендной платы применялся для расчета потенциального валового дохода в период с 05.04.2025 г. с учетом инфляции потребительских цен, т.к. в ходе исполнения Договора субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г., стороны заключают Дополнительные соглашения, в которых пересматривают условия аренды отличные от изначальных условий Договора
- ### Прогноз уровня загрузки
- Согласно данным Договору субаренды, оцениваемый объект сдается целиком корпоративному арендатору ООО «ТУЯ» для размещения ресторана общественного питания торговой марки «Burger KING»
 - Заключенный Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. действует до 30.09.2031 г. на основании ДС от 16.07.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
 - На основании данных положений, Исполнитель принял решение, что уровень недозагрузки оцениваемого объекта составляет 0%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовый 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 валовый доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника. Значения потенциального валового дохода в прогнозных периодах представлены в таблице ниже

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 данным Заказчика, коммунальные и эксплуатационные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

- Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Полиса по страхованию имущества ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» № 422-159351/24 от 22.10.2024 г. Величина затрат на страхование составила 35 616 руб./год. Данное значение прогнозировалось с учетом инфляции

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его остаточная стоимость. Согласно Закону Тверской области от 27 ноября 2003 года N 85-ЗО «О налоге на имущество организаций (с изменениями на 29 марта 2021 года)», размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2024 г.
- Налог на имущество (нежилое здание) составил 778 763 руб. в год (средняя остаточная стоимость имущества за 2024 г. * 2,2%)

Земельный налог

- Согласно Решению Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области №52 от 24.11.2020 г. (<https://www.nalog.gov.ru/rn69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости
- Земельный налог составил 45 259 руб. в год (3 017 240,88 руб. * 1,5%)

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 здания	кв. м	212,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Лейфер 2024
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	17,21%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	59 494	

Источник: Анализ Исполнителя

Примеч.: * расчет ставки дисконтирования приведен далее

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). Значения вознаграждений в прогнозных периодах представлены в таблице ниже



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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение медианной месячной доходности за последние 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 11,72%

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

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

где:

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

► в рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных СРК 2024, под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича и принята к расчетам как среднее значение по торговым помещениям, равное 4,6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,49%

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

► 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 0,75%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru /	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		0,75%

Источник: Анализ Исполнителя



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,21%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,72%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,49%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Итоговая ставка дисконтирования	17,21%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► Величина ставки капитализации для расчетов принята на основании статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>). К расчетам принято значение нижней границе, в связи с тем, что Объект оценки можно отнести к объектам очень хорошего технического состояния, расположенного на красной линии улицы с высоким автомобильным трафиком. Таким образом, ставка капитализации составила 9%



Расчет операционных расходов							
Параметр	Годовое значение	04.04.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Налог на имущество	778 763	578 205	816 143	848 789	882 741	918 050	954 772
Земельный налог	45 259	33 603	45 259	45 259	45 259	45 259	45 259
Резерв на замещение	59 494	44 172	62 350	64 844	67 437	70 135	72 940
Страхование	35 616	26 444	37 326	38 819	40 371	41 986	43 666
Вознаграждение управляющей компании	46 630	34 621	48 868	50 823	52 855	54 970	57 168
Итого, руб. округленно без НДС	965 761	717 044	1 009 945	1 048 532	1 088 663	1 130 400	1 173 805
Источник: Анализ Исполнителя							

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	04.04.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД, руб. в год, без НДС	4 662 963	3 462 090	4 886 785	5 082 256	5 285 546	5 496 968	5 716 847
Потери от недозагрузки, %		-	-	-	-	-	-
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС		3 462 090	4 886 785	5 082 256	5 285 546	5 496 968	5 716 847
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	965 761	717 044	1 009 945	1 048 532	1 088 663	1 130 400	1 173 805
Чистый операционный доход, руб., без НДС		2 745 046	3 876 840	4 033 724	4 196 883	4 366 568	4 543 042
Ставка дисконтирования, %		17,21%	17,21%	17,21%	17,21%	17,21%	17,21%
Ставка капитализации, %							9,0%
Период дисконтирования		0,37	1,24	2,24	3,24	4,24	4,74
Фактор текущей стоимости		0,9428	0,8209	0,7004	0,5976	0,5098	0,4709
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		2 587 901	3 182 670	2 825 239	2 507 906	2 226 179	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							13 329 895
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							50 478 242
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							23 770 683
Справедливая стоимость, руб. без НДС							37 100 000
Источник: Анализ Исполнителя							

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **37 100 000 руб. без НДС**



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
► Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	50
Приложения	51



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	50 442 000	0,5	25 221 000
Доходный	37 100 000	0,5	18 550 000
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС			43 771 000

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	без НДС/ НДС не обл.	с НДС/ НДС не обл.
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	35 455 000	42 546 000
земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465	8 316 000	8 316 000
Итого, руб.	43 771 000	50 862 000

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 04 апреля 2025 г., составила:

- 43 771 000 (Сорок три миллиона семьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**
- здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: **35 455 000 (Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - земельный участок, общей площадью 3 012 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предприятий общественного питания, кадастровый номер: 69:10:0251201:465: **8 116 000 (Восемь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	49
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2024, 2024 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>



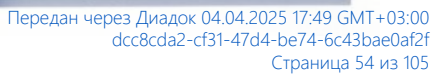
Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве
Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/3)

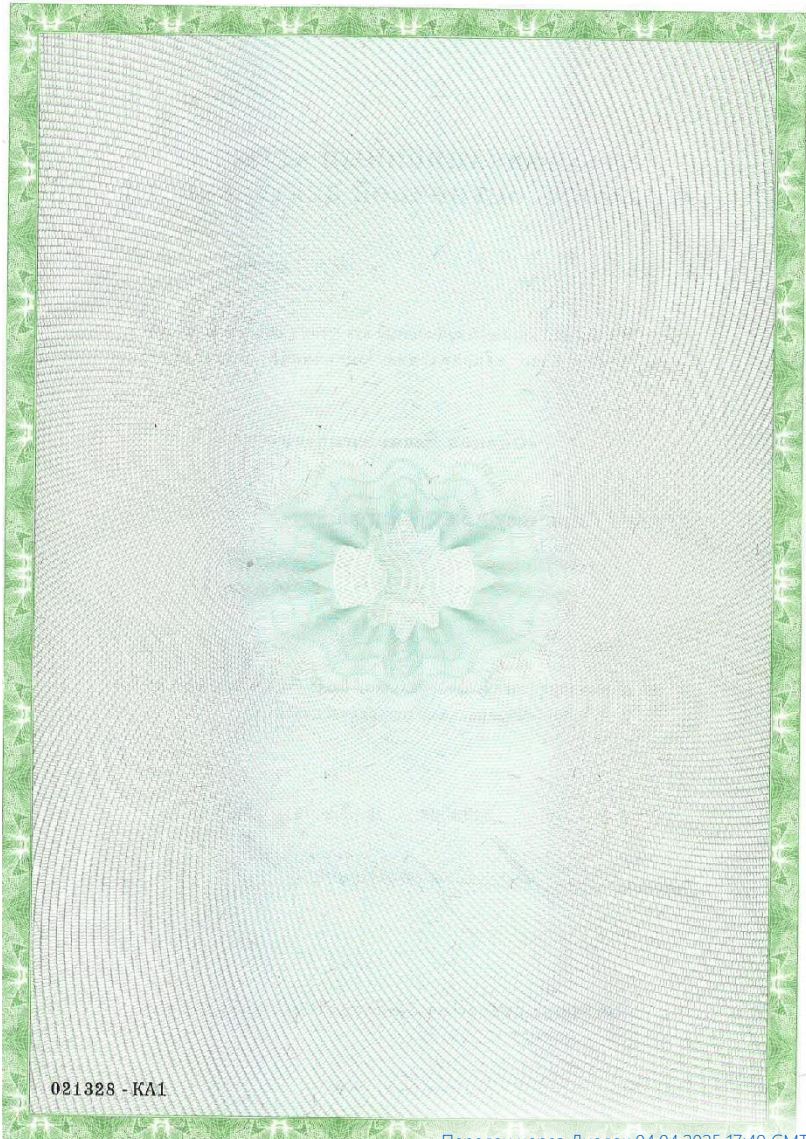
ПОЛИС № 0991R/776/51037/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02 ноября 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россию, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/5/ ИНН 7701910466 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Ситникова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава		
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2		

Директор (Персональный представитель) - 0991R/776/51037/24
Исполнитель: Кушнер Ольга Владимировна. Тел. (495) 785-0868 677946 эл.почта: kushnerOV@alfastrah.ru

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02.11.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич		в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2

передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
acc6cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f





Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 55 из 105



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №8 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №11 по плану БТИ



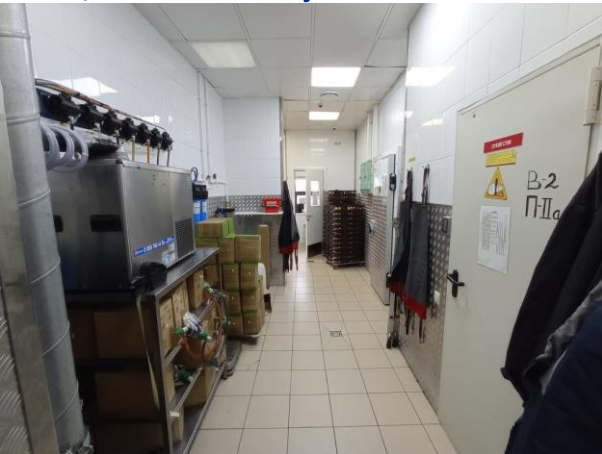
Помещение №11 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №13 по плану БТИ



Помещение №18 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №19 по плану БТИ



Помещение №21 по плану БТИ



Помещение №23 по плану БТИ



Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	
Номер кадастрового квартала:		69:10:0251201	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.06.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Бурашевское, д. Андрейково.	
Площадь, м2:		3012 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:		6144329,4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		69:10:0251201:513	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для предприятий общественного питания	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Аракчеева Нина Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 7728142469	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:10:0251201:465-69/072/2021-7 22.10.2021 12:14:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.10.2021 14:38:48
		номер государственной регистрации:	69:10:0251201:465-69/072/2021-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

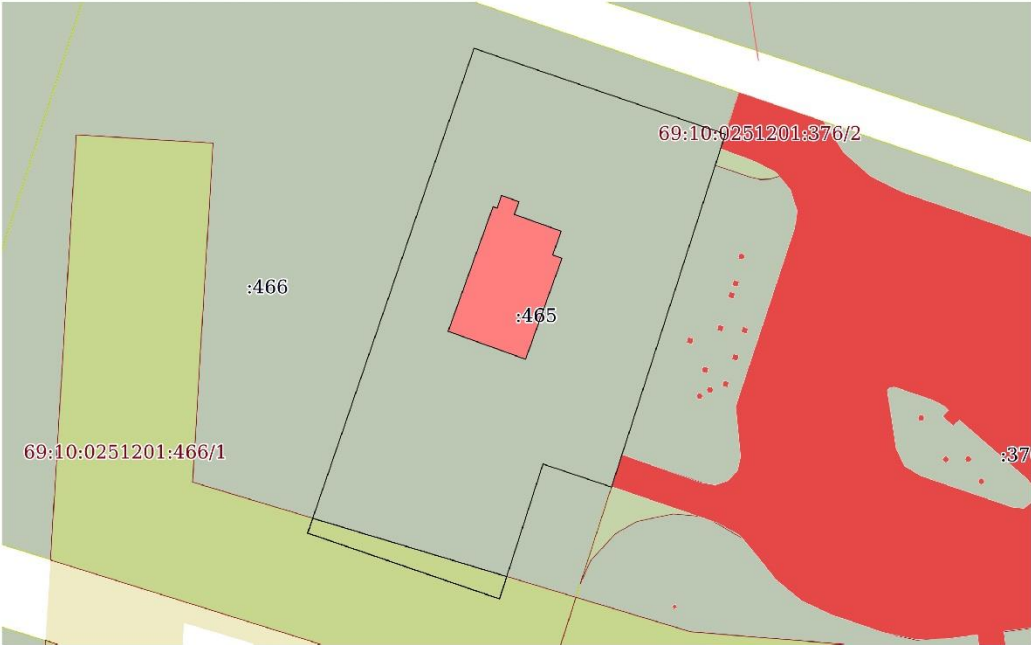


Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:465	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 64 из 105

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на здание

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	
Номер кадастрового квартала:		69:10:0251201	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Тверская область, р-п Калининский, с/п Бурашевское, д Андрейково	
Площадь, м2:		212,8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2013	
Кадастровая стоимость, руб:		1691247,15	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		69:10:0251201:465	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Аракчеева Нина Ильинична (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», 7728142469	

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 69:10:0251201:513-69/072/2021-17 22.10.2021 11:44:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		22.10.2021 14:08:03	
	номер государственной регистрации:		69:10:0251201:513-69/072/2021-18	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.01.2021 по 19.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-1, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-2, выдан 08.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265-3, выдан 12.07.2021	

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на здание

Здание				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5				
25.10.2021г.				
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1 вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	02.05.2017 12:17:24		
	номер государственной регистрации:	69:10:0251201:513-69/010/2017-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.03.2015 по 30.09.2031		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТУЯ", ИНН: 7703641882		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14, выдан 01.08.2014, дата государственной регистрации: 23.03.2015, номер государственной регистрации: 69-69/010-69/110/008/2015-171/1 Соглашение о перемене лица в обязательстве по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 02.05.2017, номер государственной регистрации: 69:10:0251201:513-69/010/2017-2 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14, выдан 16.07.2021		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на здание

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на здание

Раздел 4 Лист 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.10.2021г.			
Кадастровый номер:		69:10:0251201:513	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 69 из 105



Договор субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01 августа 2014 г.

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14

г. Москва

«01» августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1107746624413), именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Генерального директора Мухина Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1097746274009), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны/Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель с письменного согласия ООО «ЮниКредит Лизинг» передает, а Арендатор принимает в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, во временное возмездное владение и пользование (долгосрочную субаренду) Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 212,8 (Двести двенадцать целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, д. Андрейково, кадастровый номер: 69:10:0251201:513 (далее - Помещение). Кадастровый паспорт Здания прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 9226L от 23.06.2014г., заключенного с ООО «ЮниКредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г. за номером 69-69/10/028/2014-311.

Право собственности ООО «ЮниКредит Лизинг» на Помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2014г. за номером 69-69/10/028/2014-305, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 69 АГ № 005015, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г.

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

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

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для ведения розничной торговой деятельности в сфере «Предприятие общественного питания быстрого обслуживания» с использованием товарного знака «BURGER KING/БУРГЕР КИНГ» (далее по тексту – «Ресторан»), включая обслуживание посетителей, находящихся в своих автомобилях, через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Торговый профиль»), а также в складских, технических и административных целях, связанных с такой деятельностью (далее по тексту - «Разрешенное Использование»). Схема организации движения автотранспорта посетителей по прилегающей к Помещению территории согласована Сторонами в Приложении № 2.

Кроме того, Арендатору (без взимания дополнительной платы) предоставляется: право на эксплуатацию Земельного участка в части, прилегающей непосредственно к Помещению, для организации обслуживания посетителей Ресторана, находящихся в своих автомобилях через окно торговли по системе «Автораздача» (далее по тексту – «Прилегающая территория»), а также место для размещения рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания и рекламной стене Арендодателя. Месторасположение, размеры рекламных носителей Арендатора согласованы Сторонами в Приложении № 3.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ВОЗВРАТ

2.1. Передача Помещения в аренду осуществляется в день подписания настоящего Договора, о чем Сторонами составляется Акт приема-передачи Помещения.

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

2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в субаренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора.

2.4. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения по окончании срока действия Договора переходят в собственность Арендодателя, а их стоимость не подлежит возмещению Арендатору.

2.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью. После истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного прекращения Арендатор обязан их демонтировать, либо на основании письменного соглашения Сторон передать отделимые улучшения в собственность Арендодателю.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Предоставить Арендатору Помещение вместе со всеми его принадлежностями по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный п. 2.1. Договора.

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

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

3.1.4. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и прочие услуги), надлежащим образом исполнять и оплачивать их услуги.

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



соответствии с законодательством РФ, и от предоставления которых зависит получение разрешительной документации.

3.1.6. По истечении срока действия Договора Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если перепланировка, переоборудование и/или реконструкция Помещения были произведены Арендатором в соответствии с настоящим Договором.

3.1.7. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению (прокладке) каналов связи для Арендатора.

3.1.8. Предоставить Арендатору на территории, прилегающей к Помещению/Зданию, место для размещения контейнерной площадки на 2 контейнера емкостью 0,3 м3 каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых и пищевых отходов от деятельности Арендатора, а также место для складирования картона и упаковки. Плата за размещение контейнеров и складирование картона и упаковки входит в состав Арендной платы за Помещение.

3.1.9. Предоставить Арендатору возможность (место) для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Помещения, а также на рекламной стене Арендодателя. Изготовление, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет самостоятельно за счет собственных средств.

3.1.10. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, предоставить Арендатору, документы Арендодателя, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

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

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора при условии предварительного (за 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 сроки, предусмотренные п. 2.1 Договора.

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

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

3.3.4. Обеспечивать сохранность, исправность, безопасную эксплуатацию (включая нормы противопожарной безопасности) и содержать инженерные коммуникации, сети и оборудование (установки и приборы) в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами.

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

3.3.6. Проводить (в случае необходимости) своими силами и за свой счет текущий ремонт Помещения.

3.3.7. В установленные настоящим Договором сроки производить уплату арендной платы.

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

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

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

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

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

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

3.1.14. Установить за свой счет в Помещении приборы учета электроэнергии и водоснабжения.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Установить (без взимания дополнительной платы Арендодателем) в Помещении, а также снаружи Помещения/Здания и/или на крыше Помещения/Здания (по выбору Арендатора) оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности.

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

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

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

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

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

В рамках действия настоящего пункта Арендатор обязан согласовать с Арендодателем:

- эскизный проект Помещения;



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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4.2. Постоянная составляющая Арендной платы:

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

4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 380 000 (Триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек (далее – «Минимальный размер»), включая НДС – 18%, за один календарный месяц за все Помещение.

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

При этом Арендатор обязуется ежемесячно до пятного рабочего дня месяца, следующего за оплачиваемым предоставлять справку о розничном обороте за оплачиваемый месяц, за подписью генерального директора или надлежащим образом уполномоченного лица с указанием общей суммы доходов. В случае если сумма 6% от товарооборота превышает минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, то сумма превышения минимального размера Постоянной составляющей арендной платы оплачивается Арендатором дополнительно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

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

4.2.3. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы включает в себя все налоги и сборы, в т.ч. и на земельный участок.

4.2.4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной уплачивается Арендатором ежемесячно авансовым платежом до 5-го (в Январе и Мае до 15-го) числа оплачиваемого месяца на основании выставленного Арендодателем счета. Если первый и/или последний месяц субаренды является неполным, арендная плата рассчитывается за данный календарный месяц пропорционально количеству дней с даты передачи Помещения либо по дату возврата Помещения.

4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной, начиная с «01» января 2015г., но чаще одного раза в год и не более чем на 7 (семь) процентов от действующей величины Минимального размера. В случае увеличения Арендной платы Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.3. Переменная составляющая Арендной платы:

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

- расходы за потребленную Арендатором электроэнергию, а также водоснабжение и водоотведение на основании показаний приборов учета по тарифам снабжающих организаций (без какой-либо наценки со стороны Арендодателя).

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

4.3.3. Переменная составляющая Арендной платы уплачивается Арендатором в месяце, следующем за расчетным, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя, к которому прилагаются копии документов снабжающих организаций, подтверждающих расчет Переменной составляющей Арендной платы.

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

4.5. Датой исполнения обязательства Арендатора по перечислению платежей по Арендной плате является дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

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

4.7. Арендодатель обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня завершения каждого отчетного месяца передать Арендатору оформленную в установленном законом (правовыми актами) порядке счет-фактуру на Постоянную составляющую Арендную плату и не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня завершения каждого отчетного месяца субаренды счет-фактуру на Переменную составляющую Арендной платы.

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

4.9. В случае проведения третьими лицами ремонтных работ на Прилегающей к Помещению территории (земельном участке), в следствии которых будет ограничен или невозможен подъезд автотранспортных средств к окну торговли (Автораздача) согласно Приложению № 2, то Постоянная арендная плата на все время проведения таких работ снижается на 30 % (Тридцать процентов).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

5.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы, Арендатор обязан уплатить неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы соответствующей задолженности за каждый день просрочки. Оплата неустойки (пени) производится после предъявления Арендодателем требования об уплате и выставления счета.

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

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

5.5. При наступлении указанных в пункте 5.4. обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в пятидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов, выданных компетентными государственными органами.

5.6. Споры между Сторонами (в случае недостижения согласия путем переговоров) рассматриваются в Арбитражном суде по месту нахождения истца.



6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, если Договор не будет досрочно расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует в течение 7 (Семи) лет с 01.10.2014г. (Срок субаренды).

В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами, т.е. с «01» августа 2014г.

7.2. Подача Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется силами и за счет Арендатора в срок до «31» декабря 2014г., при условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, требуемых от него регистрирующим органом.

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

7.3. До момента государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор субаренды, срок действия которого не превышает 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.4. В случае если по какой-либо причине настоящий Договор не будет зарегистрирован в течение 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, то по истечении данного срока настоящий Договор автоматически возобновляется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и на тех же условиях.

В том случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован по истечении очередного 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневного срока, то Договор автоматически возобновляется (считается заключенным на новый срок без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же 363 (Трехсот шестидесяти трех) дневный срок и тех же условиях. Возобновление настоящего Договора, как краткосрочного договора субаренды на указанных выше условиях, возможно не более 7 (Семи) раз подряд.

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

7.6. Стороны подтверждают, что в соответствии с п. 3 ст. 421 ГК РФ ГК РФ настоящий Договор является смешанным договором и помимо условий о субаренде Помещения содержит в себе элементы предварительного договора по заключению долгосрочного договора на срок, указанный в п. 7.1. Договора. Обязательства Сторон по заключению долгосрочного договора субаренды действуют в течение 7 (Семи) лет с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

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

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

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

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

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

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

Получается, что указанные выгоды и преимущества:

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

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Переход права собственности/владения и пользования на сданное в субаренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

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

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

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

9.5. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство Арендатором неотделимых улучшений Помещения согласно перечню, указанному в Приложении № 4.

9.6. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 6 (Шести) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой Стороны,



один экземпляр для ООО «ЮниКредит Лизинг» и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

- 9.7. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:
Приложение № 1 – Кадастровый паспорт здания.
Приложение № 2 – Схема движения транспорта и Прилегающая территория.
Приложение № 3 – Месторасположение и размеры рекламных носителей Арендатора.
Приложение № 4 – Перечень неотделимых улучшений, производимых Арендатором.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Юридический адрес: 107023, г. Москва Медовый переулок, д. 5, стр. 1 ИНН: 7719756991 КПП: 771901001 ОГРН: 1107746624413 АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) Р/счет 40702810622000025706 К/счет 30101810500000000976 БИК 044525976 Эл. почта: _____	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес места нахождения: 119002 г. Москва Арбат, д. 29. Почтовый адрес: 107023 г. Москва Медовый переулок, д. 5, стр.1. ИНН 7719723690, КПП 770401001 ОГРН 1097746274009 ОАО Банк ВТБ р/с 40702810000060001274 к/с 30101810700000000187 БИК 044525187 Эл. почта: rental@burgerking.ru
Генеральный директор _____ М.П. 	Генеральный директор _____ М.П. 



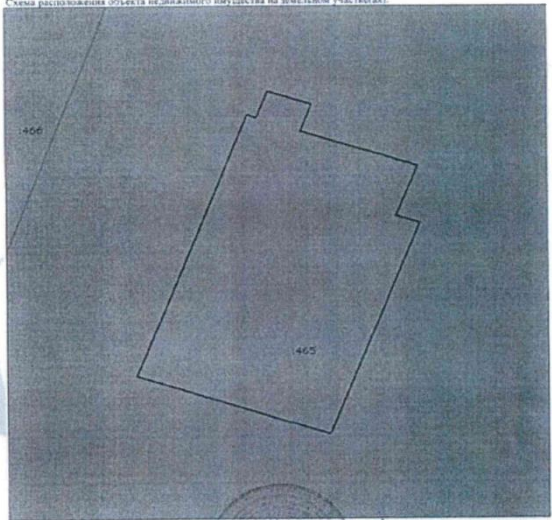
Приложение № 1
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здание	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 2	Всего листов: 2
28 ноября 2013 г. № 02-69/13-1-332483	
Кадастровый номер: 50/18/02/11201/413	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке (л):



Масштаб 1: 200

М.П.  М. Б. Струлевская
(подпись, должность)

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Генеральный директор _____ М.П. 	АРЕНДАТОР: Генеральный директор _____ М.П. 
---	--

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 74 из 105



Приложение № 2
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/14 от «01» августа 2014г.

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ
АВТОТРАНСПОРТА ПОСЕТИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ. М1:500



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор

М.П. _____
/Мухин А.Б./
«Шоколадный Дождь»

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
М.П. _____
/Медовый Д./

11

Приложение № 3
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/14 от «01» августа 2014г.

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОПИСАНИЕ
РЕКЛАМНЫХ НОСИТЕЛЕЙ АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор

М.П. _____
/Мухин А.Б./
«Шоколадный Дождь»

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
М.П. _____
/Медовый Д./

12

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 75 из 105



Приложение № 4
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ,
ПРОИЗВОДИМЫХ АРЕНДАТОРОМ В ПОМЕЩЕНИИ

№ п.п.	Наименование раздела	Детализация раздела	Объем
1	Инженерные системы	Система приточно-вытяжной вентиляции	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
		Системы кондиционирования воздуха	В полном объеме в пределах Помещения
		Электрооборудование	В полном объеме (включая автоматику, электрические сети, щитки, коммутирующие и распределяющие устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (включая оборудование, водомерный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
		Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
2	Общестроительные и отделочные работы (включая используемые материалы)	Стены (перегородки) по периметру и внутри помещения; отделка потолков, стен, полов	В пределах Помещения
		Входные группы, витрины	В пределах Помещения
3	Внутренние слаботочные системы	Пожарно-охранная сигнализация, системы автоматизации, система оповещения людей о пожаре	В полном объеме в пределах Помещения
		Система видеонаблюдения	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)
		Система аудиооформления	В полном объеме в пределах Помещения (за исключением оборудования)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Тверская область
Калининский район, д. Андрейково

«01» августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1107746624413), именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Генерального директора Мухина Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ (ОГРН: 1097746274009), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны/Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по настоящему Акту приема-передачи в субаренду Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 212,8 (Двести двенадцать целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, д. Андрейково.

2. Настоящий Акт составлен в шести экземплярах и является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

м.п.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.





Дополнительные соглашения

Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.
г. Москва «10» августа 2020 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании - Генерального директора ООО «БРИКСТОН» Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«Размер постоянной составляющей Арендной платы с «01» января 2020 года составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 387 131 (Триста восемьдесят семь тысяч сто тридцать один) рубль 45 копеек (далее – «Минимальный размер») без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»

2. Остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации. При этом в соответствии с п. 2, ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 года.

4. Дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., и все вопросы, связанные с ним, Сторонами Договора будут разрешаться во исполнение и в соответствии с нормами и положениями упомянутого Договора.

6. Арендатор обязуется зарегистрировать Дополнительное соглашение в органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная пошлина за государственную регистрацию Дополнительного соглашения оплачивается Арендатором.

7. Арендодатель обязан предоставить в 10-ти дневный срок по запросу Арендатора необходимые для регистрации Дополнительного соглашения документы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: Представитель управляющей компании И.М. Митюшин

От Арендатора: Генеральный директор ООО «ТУЯ» Валовский В.А.

Дополнительное соглашение
к договору субаренды здания № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
г. Москва «16» ноября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь», ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991, в лице Представителя управляющей компании Митюшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа ООО «Шоколадный Дождь» от 24.08.2018 г., именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН: 1077758912000, ИНН: 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского В.М., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору субаренды здания № БР058Д/14 от 01.08.2014 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.2.5. Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Размер Постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендодателем, начиная с 01 января 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 (пять) % от действующей величины, путем направления Арендатору соответствующего уведомления, при этом подписание отдельного дополнительного соглашения к Договору не требуется».
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 отношения Сторон с даты 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 «Шоколадный Дождь» Митюшин И.М.

Арендатор: ООО «ТУЯ» Валовский В.А.



Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058/Д/14 от «01» августа 2014 г.
г. Москва 01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058/Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С 01 апреля 2021 года размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 414 230,65 (четыреста сорок одна тысяча двести тридцать) рублей 65 копеек, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.
При переходе Арендодателя на упрощенную систему налогообложения, размер Арендной платы не меняется и перечисляется с назначением платежа «НДС не облагается».
2. Изложить п. 4.2.5. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения.»
3. Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
5. Переменная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно), при условии получения Арендатором от арендодателя документов, предусмотренных Договором для оплаты Переменной составляющей Арендной платы.
6. Справки о розничном обороте Арендатора Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).
7. Стороны признают изменение Постоянной составляющей Арендной платы, установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего ежегодного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3. ст. 614 ГК РФ и следующее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.
8. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
9. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.
10. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.
11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:
От Арендодателя: От Арендатора:
Представитель управляющей компании Генеральный директор
И.М. Митюшин ООО «Тюя» В.А. Валовский



Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.

г. Москва 16 июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г, зарегистрирован 23.03.2015 г. за № 69-69/010-69/110/008/2015-171/1, (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Принимая во внимание заключение Арендодателем 28 мая 2021 года соглашения о досрочном исполнении договора лизинга по Договору лизинга № 9226 L от 23.06.2014 года (зарегистрирован 14.07.2014 г., за № 69-69-10/028/2014-311) и государственную регистрацию на основании Соглашения о выкупе Имущества № 9226L-DK1 (здание) от 28.05.2021 года, права собственности Арендодателя на нежилое здание, общей площадью 212,8 кв.м., кадастровый номер 69:10:0251201:513, расположенное по адресу: Тверская область, р-н Калининский, с/п Бурашевское, д. Андрейково (далее по тексту – «Помещение»), Стороны пришли к соглашению:

1.1. Считать договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., договором аренды нежилого помещения, за той же датой и номером, а Помещение переданным Арендатору в аренду.

1.2. Пункт 1.2. Договора, изложить в следующей редакции:

«1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 69:10:0251201:513-69/177/2021-14 от 16.07.2021 г.

1.3. Слово «Субаренда» в тексте договора, читать - «Аренда».

1.4. Пункт 7.1 Договора, изложить в следующей редакции:

«7.1. Настоящий договор действует до 30.09.2031 года, включительно (срок аренды).

2. Остальные положения Договора и дополнительных соглашений к нему, не меняются и сохраняют свою силу.

3. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 16 июля 2021 года.

4. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управляющей компании
И.М. Митюшин
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Тюя»
Валовский В.А.
м.п.



Соглашение о перемене лиц в обязательстве от 01 марта 2017 г. по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

г. Москва

«01» марта 2017 г.

Соглашение о перемене лица в обязательстве по договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС» (ОГРН: 1097746274009, ИНН: 7719723690), именуемое далее по тексту – «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчиков Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым М.И. 27.05.2016г., зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН: 1077758912000, ИНН: 7703641882), именуемое далее по тексту – «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

с согласия Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» (ОГРН: 1107746624413, ИНН: 7719756991), именуемого далее по тексту – «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора ООО «ТД «Славянский Двор», являющегося управляющей организацией Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» – Ключева Олега Константиновича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Бойцовой В.Ю. 30.10.2015 г., зарегистрированной в реестре за № 1-3624,

при участии Общества с ограниченной ответственностью «Юникредит Лизинг» (ОГРН 1027710027729), именуемого в дальнейшем – «Лизингодатель», в лице Генерального директора Ключева Александра Викторовича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Соглашение (далее по тексту – «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Арендатор передает (переводит), а Новый Арендатор принимает на себя в полном объеме все права и обязанности Арендатора по Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014г. (далее – Договор субаренды), заключенному между Арендодателем и Арендатором в отношении нежилого Здания общей площадью 212,8 кв. м., расположенного по адресу: Тверская область, Калининский район, Бурашевское сельское поселение, д. Андрайково, кадастровый номер: 69:10:0251201-513 (далее – Помещение).

1.2. Настоящее Соглашение заключается с письменного согласия Арендодателя. Все права и обязанности Арендатора по Договору субаренды передаются Новому Арендатору с «01» января 2017 года на тех условиях и в том объеме, которые существовали у Арендатора по Договору субаренды.

1.3. Новый Арендатор не имеет права выкупа Помещения. Лизингодатель даёт своё согласие на перемену лиц в обязательстве на условиях Соглашения.

2. ПЕРЕДАЧА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ОПЛАТА ПО СОГЛАШЕНИЮ

2.1. В дату подписания настоящего Соглашения, но в любом случае не позднее «01» марта 2017 года Арендатор обязуется передать Новому Арендатору все имеющиеся у него документы, касающиеся исполнения Договора субаренды. Передача Помещения Арендатором и принятие его Новым Арендатором осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

2.2. Настоящим Арендатор уведомляет Нового Арендатора, что Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 9226Л от 23.06.2014г., заключенного с ООО «Юникредит Лизинг». Договор лизинга зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «14» июля 2014г. за номером 69-69-10/028/2014-311.

Право собственности ООО «Юникредит Лизинг» на Помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2014 г. за номером 69-69-10/028/2014-305.

2.3. За переданные права и обязанности по Договору субаренды Новый Арендатор обязуется в срок до «01» марта 2017 г. уплатить Арендатору денежные средства в размере 8 940 000 (Восемь миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, из которых:
- 1 140 000 (Один миллион сто сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18%, - стоимость уступки прав и обязанностей по Договору;
- 7 800 000 (Семь миллионов восемьсот тысяч) рублей, включая НДС – 18% - стоимость неотделенных улучшений, произведенных Арендатором в Помещении.

Денежные средства уплачиваются путем перечисления их в соответствии с банковскими реквизитами Арендатора, указанными в настоящем Соглашении.

2.4. С «01» января 2017 года в Договоре субаренды, а также во всех Приложениях и Дополнениях к нему под Арендатором понимается:

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ»
ИНН 7703641882, ОГРН 1077758912000
Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня, дом 4
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переул., дом 5, стр. 1
Р/с № 407028109220000024180, в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
Кор/сч № 30101810500000000976, БИК 044525976

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Условия настоящего Соглашения применяются сторонами с «01» января 2017 года.

3.2. Настоящее Соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Арендодателю, один экземпляр Арендатору, один экземпляр Новому Арендатору, один экземпляр Лизингодателю и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

3.3. Настоящее Соглашение и все приложения к нему, а также иная информация, полученная Сторонами при исполнении Соглашения, рассматриваются как документы (сведения) не подлежащие разглашению раскрытию третьим лицам в течение всего срока действия Соглашения без предварительного письменного согласия на это других Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.4. Положения пункта 3.3. Соглашения не распространяются на использование информации в соответствии с внутренними организационными процедурами Лизингодателя и на предоставление такой информации АО Юникредит Банк, Юникредит С.п.А (Италия), их соответствующим правопреемникам, аффилированным лицам и иным компаниям, входящим в Группу Юникредит, а также представителям страховой компании, осуществляющей страхование предмета лизинга, аудиторам, ИТ-провайдером и уполномоченным государственным органам. Стороны подтверждают, что действия Лизингодателя, совершенные в соответствии с настоящим положением, не являются и не будут являться нарушением Лизингодателем своих обязательств по нераскрытию информации в соответствии с Соглашением.

3.5. Стороны подтверждают и подтверждают свое согласие, в соответствии с ч. 3 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.06 г. (далее – «закон «О данных»»), совершение Лизингодателем любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными работников, участников/акционеров, бенефициарных владельцев Сторон, а также согласно п. 3 ст. 6 закона «О данных», поручают Лизингодателю для целей реализации его прав и обязанностей по Соглашению обработку персональных данных третьих лиц, полученных Сторонами, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление (в т.ч. в АО Юникредит Банк (ОГРН 1027739082106)), доступ, включая трансграничную передачу участникам Группы Юникредит, находящимся в странах Евросоюза), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, при этом Лизингодатель обязан соблюдать конфиденциальность вышеуказанных персональных данных, обеспечивать их безопасность при обработке, осуществлять защиту таких персональных данных в соответствии с требованиями, установленными ст. 19 закона «О данных». Стороны гарантируют наличие у них согласия третьих лиц на передачу их персональных данных Лизингодателю для обработки.

4. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Адрес регистрации: 107023 г. Москва, Медовый переул. дом 5, стр. 1 ИНН: 7719756991 ОГРН: 1107746624413 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Р/сч № 407028106220000025706 К/сч № 30101810500000000976 БИК 044525976  Ключев О.К. «Шоколадный Дождь»	ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ: ООО «Юникредит Лизинг» Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 5/6, стр. 2. Почтовый адрес: 119034, г. Москва, Бутковский пер., д. 9. Тел/факс: (495) 287-31-50 E-mail: Aleksandr.Savotkin@unicredit.ru ИНН 7710446378 КПП 771001001 ОГРН 1027710027729 Р/с № 40702810600010337714 в АО «Юникредит Банк», г. Москва К/с № 30101810300000000545 БИК 044525545  Ключев А.В.	АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес регистрации: 119002 г. Москва ул. Арбат, дом 29 ИНН: 7719723690 ОГРН: 1097746274009 Р/с № 40702810000060001274 в ПАО Банк ВТБ г. Москва К/с № 30101810700000000187 БИК 044525187  Перевозчиков А.В.	НОВЫЙ АРЕНДАТОР: ООО «ТУЯ» Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня дом 4 ИНН: 7703641882 ОГРН: 1077758912000 Р/с № 407028109220000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) Кор/сч № 30101810500000000976 БИК 044525976  Валовский В.А.
--	---	--	--

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 81 из 105

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

81

Дополнительное соглашение от 01 апреля 2021 г. по договору субаренды нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.

Дополнительное соглашение
к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г.
г. Москва 01 апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Шоколадный Дождь» (ОГРН 1107746624413, ИНН 7719756991), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя управляющей компании Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передачи полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» от «24» августа 2018 года, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.2. С 01 апреля 2021 года размер Постоянной составляющей Арендной платы за один календарный месяц за все Помещение составляет 6 % от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 414 230,65 (четыреста четырнадцать тысяч двести тридцать) рублей 65 копеек, ежемесячно, без НДС, кроме того НДС в размере, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.
При переходе Арендодателя на упрощенную систему налогообложения, размер Арендной платы не меняется и перечисляется с назначением платежа «НДС не облагается».
2. Изложить п. 4.2.5. статьи 4 Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Арендодатель вправе увеличивать размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5 % (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы. Данное увеличение осуществляется на основании направления Арендатору соответствующего уведомления и не требует заключения дополнительного соглашения.»
3. Постоянная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
4. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно).
5. Переменная составляющая Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 15 мая 2021 года (включительно), при условии получения Арендатором от арендодателя документов, предусмотренных Договором для оплаты Переменной составляющей Арендной платы.
6. Справки о розничном обороте Арендатора Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за январь, февраль и март 2021 года подлежит направлению Арендатором Арендодателю в срок по 30 апреля 2021 года (включительно).
7. Стороны признают изменение Постоянной составляющей Арендной платы, установленной в п.1 Дополнительного соглашения, как однократное использование Арендодателем своего ежегодного права на изменение арендной платы, в соответствии с условиями Договора и положениями п. 3. ст. 614 ГК РФ и следующее изменение Постоянной составляющей Арендной платы возможно не ранее чем с 01 апреля 2022 года.
8. Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
9. Настоящее соглашение вступает в силу: для Сторон – с даты его подписания Сторонами, для третьих лиц - с даты его государственной регистрации. При этом в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2021 года.
10. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя, с последующей компенсацией Арендатором оплаченной государственной пошлины.
11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: Представитель управляющей компании И.М. Митюшин м.п. «Шоколадный Дождь»

От Арендатора: Генеральный директор ООО «Тюя» Валовский В.А. м.п.

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
№ 69
Ивановичева-Долгорукова
01.06.2021
01.06.2021/01.06.21-69/006/2021-9
ВИНОКУРОВА А.С.



Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

на здание
(вид объекта)

Ресторан быстрого обслуживания "BURGER KING"
(вид не жилого помещения)

расположенная по адресу:

Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/пос., д. Андрейково
(местоположение объекта)

Кадастровый номер: 69:10:0251201:513

Составлено по состоянию на " 12 " август 201 9 г.

Кадастровый инженер
Луковенко А.Н. телефон 8-961-018-43-34

Экспликация площади нежилого помещения										
Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. Площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельное переоборудование	Примечание
				Помещения	из нее		Лоджий, балконов, веранд, террас			
					Основная	Вспомогательная (подсобная)				
1	2	4	5	6	7	8	8	9	10	11
1	1	Тамбур	4.4			4.4				
	2	Обеденный зал	54.7		54.7					
	3	Коридор	7.1			7.1				
	4	Санузел мужской	4.1			4.1				
	5	Санузел инвалид.	4.9			4.9				
	6	Санузел женский	5.4			5.4				
	7	Моповая	1.9		1.9					
	8	Тамбур	1.9			1.9				
	9	Зона раздачи	20		20.0					
	10	Комната экспресс выдачи	4.5		4.5					
	11	Догоготовочный цех	38.1		38.1					
	12	Кассовая комната	1.9		1.9					
	13	Купажная	9.1		9.1					
	14	Холодильная камера	5.1		5.1					
	15	Морозильная камера	9.2		9.2					
	16	Склад сухих продуктов	6.2		6.2					
	17	Технологический коридор	11			11.0				
	18	Заслужочная	8		8.0					
	19	Гардероб для персонала	2.8			2.8				
	20	Душевая	1.9			1.9				
	21	Санузел персонала	1.3			1.3				
	22	Зона приема пищи персонала	3		3.0					
	23	Офис	3.5		3.5					
	24	Электрощитовая	2.8		2.8					
		Итого:	212.8		168.0	44.8				

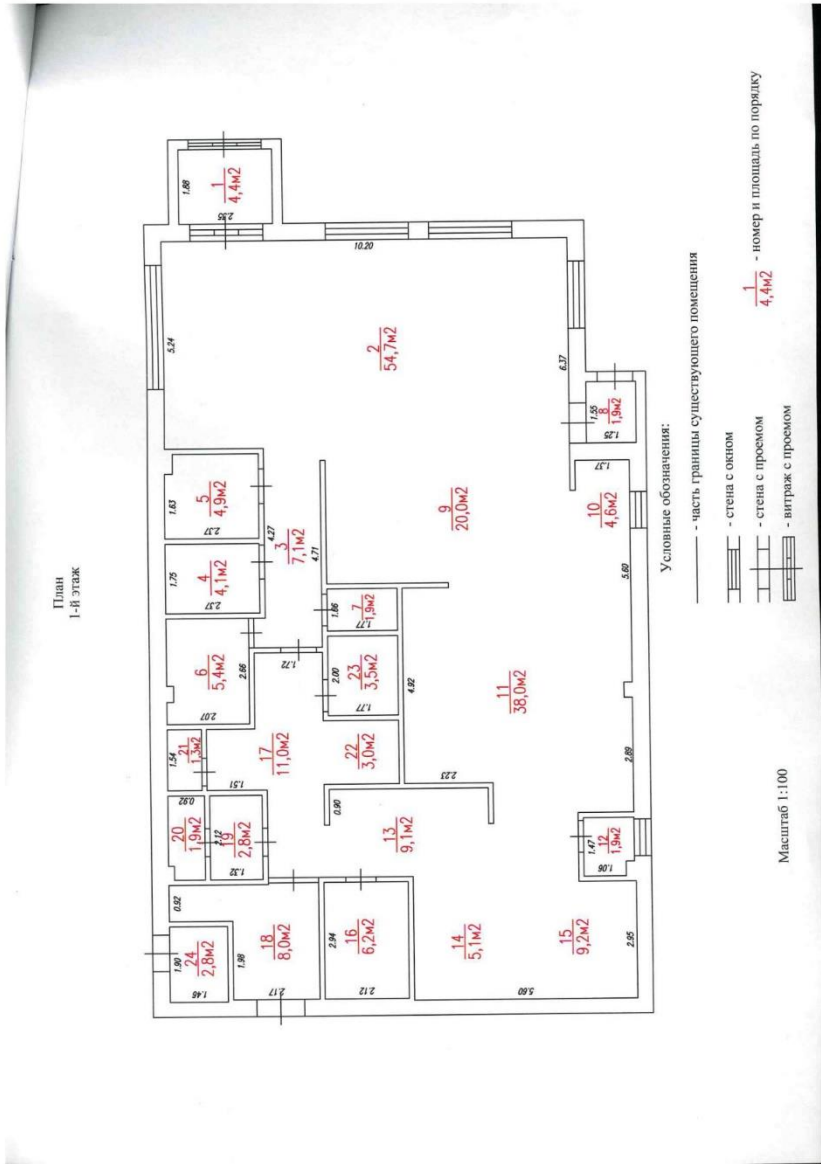
Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковенко А.Н.





Прошито и пронумеровано
57 листов (листов)
Кadaстровый инженер
(69-15-665)
Луковенко А. Н.

«Кadaстровое
Бюро»
Для документов





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

Почтовый адрес: 107023, г. Москва,
Медовый переулок, д. 5, стр. 1

Уведомление об индексации

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенного между ООО «ТУЯ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», согласно п. 4.2.5 Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, начиная с 01 апреля 2022 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5% (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы.

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.04.2022 г. составит 521 930,62 (Пятьсот двадцать одна тысяча девятьсот тридцать) рублей 62 копейки в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,
Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



Н.Н. Антипов

ВХ. от 23.05.2022

Дополнительное соглашение
к Договору аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года

г. Москва

«19» мая 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от «22» сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, (далее соответственно – «Соглашение», «Договор аренды») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению на период с 01 мая 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. Размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 6% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 310 673 (Триста десять тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 00 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.

С 01 июня 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 59 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение.»

2. Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2022 года по 31 марта 2023 года (включительно) п. 4.2.5 Договора к отношениям Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.

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

4. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «01» мая 2022 г.

Арендодатель: _____
Антипов Н.Н. /



М.П.

Арендатор: _____
/Валовский В.А./



М.П.





ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

Почтовый адрес: 107023, г. Москва,
Медовый переулок, д. 5, стр. 1

Уведомление об индексации

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенным между ООО «ТУЯ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», согласно п. 4.2.5, Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5% (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы.

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.04.2023 г., составит 469 737 (четырееста шестьдесят девять тысяч семьсот тридцать семь) рублей 56 копеек в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,
Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



Вх. от 18.05.2023

Дополнительное соглашение
к Договору аренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года

г. Москва

«15» мая 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ», ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валуевского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14 от «01» августа 2014 года (далее соответственно – «Соглашение», «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац подпункта 4.2.2. пункта 4.2. статьи 4 Договора в следующей редакции: «4.2.2. С 01 мая 2023 года по 31 мая 2024 года (включительно), размер Постоянной составляющей Арендной платы составляет 6% от товарооборота Арендатора в Помещении, но минимальный ее размер должен составлять не менее 372 807 (Триста семьдесят две тысячи восемьсот семь) рублей 59 копеек, без учета НДС, плюс НДС, исчисленный по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за один календарный месяц за все Помещение».
2. Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2023 года по 31 мая 2024 года (включительно) п. 4.2.5 Договора к отношениям Сторон не применять. По окончании данного периода действие п. 4.2.5. Договора возобновляется без направления Арендатору соответствующего уведомления.
3. Минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы за апрель 2023 года подлежит оплате Арендатором Арендодателю в срок по 31 мая 2023 года (включительно).
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
5. Подача настоящего Соглашения на государственную регистрацию в регистрирующий орган осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для такой регистрации, если такие документы не были предоставлены Арендатором Арендодателю ранее.
6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, переводит Соглашение в форму электронного образца. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его заключения. Стороны на основании п. 2 ст. 425 ГК РФ установили, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим в период с «01» мая 2023 г.

Арендодатель:



Арендатор:



Вх. от 18.04.2024



ООО «ТУЯ»
ОГРН 1077758912000, ИНН 7703641882

Почтовый адрес: 123242, г. Москва, ул. Красная Пресня, д.4

Уведомление об индексации

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором Аренды нежилого помещения № БРО58Д/14 от «01» августа 2014 года, заключенным между ООО «ТУЯ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», согласно п. 4.2.5, Арендодатель вправе увеличивать минимальный размер Постоянной составляющей Арендной платы, но не чаще одного раза в год и не более чем на 5% (пять) процентов от действующей на момент такого увеличения величины Постоянной составляющей Арендной платы.

Таким образом, сообщаем Вам, что минимальный размер Постоянной составляющей арендной платы, начиная с 01.06.2024 г., составит 469 737 (четырееста шестьдесят девять тысяч семьсот тридцать семь) рублей 56 копеек в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,
Директор Центра альтернативных инвестиций



Н.Н. Антипов



«22» октября 2024 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»

№ 422-159351/24

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 7728142469
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ» 115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2 ИНН 7705042179
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00:00 часов 03 ноября 2024 г. по 24:00 часов 02 ноября 2025 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов):
1.1. здание, расположенное по адресу: РФ, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513.
на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей 18 500 000,00

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20241004-2 от 04.10.2024 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

- Пожара, удара молнии, взрыва газа - в соответствии с Общими условиями.
- Стихийных бедствий - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к Общим условиям.
- 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:

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

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

- Боя стекол - 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 35 616,00. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 ноября 2024 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

- В случае неуплаты Страхователем премии (первого или очередного взноса) в срок, установленный Полисом, Страховщик вправе прекратить (расторгнуть) Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление, либо уведомление по электронной почте.
При наступлении страхового случая до даты, установленной в Полисе для оплаты премии (первого взноса), Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.



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

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

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

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

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

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

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

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

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

УТОЧНЕНИЯ К УСЛОВИЯМ СТРАХОВАНИЯ:

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

- 1.1. война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военных/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, воинскими формированиями, специальными формированиями, иными вооружёнными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);
 - 1.2. гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;
 - 1.3. конфискация, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственным или местными органами власти, действием военных властей или сил, незаконно захвативших власть;
 - 1.4. действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций или антитеррористических операций.
- Во избежание разночтений к указанным выше событиям относится поражение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:
- целенаправленного взрыва/подрыва любым устройством, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в пунктах 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
 - применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;
 - применения любых видов вооружения вследствие срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, гиросприборы, источники питания и иные детали);
 - запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов;
 - обстрела из любого оружия;
 - детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения;
 - падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летящих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
 - наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного, или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;
 - воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
 - воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
 - утечки или рассеивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;



- военных преступлений и мародерства.

Указанные исключения (п.п. 1.1 – 1.4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повливающих впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1. Киберубытки, если только они не подпадают под действие положений пункта 4.2 настоящей оговорки;

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

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

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

4.4. Определения:

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



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

4.4.3. Киберинцидент означает:

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

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

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

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

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

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

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

_____/ А.В. Списанией /
М.П.
Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор
Доверенность №1/21 от 01.01.2021 г.

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ Радько Е.А. /
М.П.
Начальник отдела страхования предприятий сферы
торговли и услуг
Доверенность № 0926066-4/23 от 24.11.2023 г.



Идентификатор документа 33622cdf-c59e-45dd-8950-1e39d05f6e22
Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Странное Публичное акционерное общество "Ингосстрах"	1b18b3e5-856f-4a36-be76-11734a1806ff	01DADF4D236B8C80000761833810D002	23.10.2024 14:58 GMT+03:00
	Радько Екатерина Александровна Доверитель: СПАО "ИНГОССТРАХ"	с 15.08.2024 00:00 по 14.08.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	с 26.07.2024 14:15 по 26.07.2025 14:25 GMT+03:00	Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"	37f94b8-0ed6-4094-812e-fa45401dd12	04f3868000c7b103804907D2E692307D23	23.10.2024 16:51 GMT+03:00
	Списовый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	Подпись соответствует файлу документа





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

Таблица 218. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организо- ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организо- ванная	1,00	1,07	1,18
	стихийная	0,93	1,00	1,10
	без парковки	0,85	0,91	1,00

Таблица 219. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по курортным регионам.

Удельная цена		аналог		
		организо- ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организо- ванная	1,00	1,09	1,12
	стихийная	0,92	1,00	1,03
	без парковки	0,89	0,97	1,00



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

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,69	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,70	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,73
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,63



←

→

↺

🔍

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kom...

🔍

☆

🔴

👤

К

📦

⬆️

⋮

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеОтзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 17.01.2025 г.)

⚙️

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперёд ▶

Общая информация – КонтактыПравовая информацияАвторизация / полный доступОформить/продлить подписку





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

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.



Рис. 112. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торговые развлекательные комплексы и центры, мегаполлы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,87	8,15	15,26

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,05

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,16



44



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)

⚙️

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

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

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

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

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

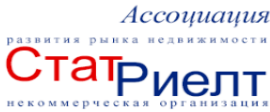
Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:				
№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,90	0,95	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,96	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,92	0,90



Расчет ПВД			
Дата	руб./мес. с НДС	руб./кв. м/год с НДС	Документ основания
01.10.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.11.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.12.2021	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.01.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.02.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.03.2022	497 077	28 031	ДС от 01 апреля 2021 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.04.2022	521 931	29 432	Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
01.05.2022	521 931	29 432	Уведомление об индексации от 01.04.2022 г.
01.06.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.07.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.08.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.09.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.10.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.11.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.12.2022	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.01.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.02.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.03.2023	447 369	25 228	ДС от 19 мая 2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.04.2023	469 738	26 489	Уведомление об индексации от 01.04.2023 г.
01.05.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.06.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.07.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.08.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.09.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.10.2023	447 369	25 228	ДС от 15 мая 2023 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
01.06.2024	469 738	26 489	Уведомление об индексации от 01.06.2024 г.
Среднее значение, руб./мес. с НДС	466 296		
Среднее значение, руб./мес. без НДС	388 580		
ПВД, руб./год без НДС	4 662 963		

Источник: данные Заказчика



Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

Свободного назначения, 234 м²

avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234_m_4087019842

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яПомогаюВход и регистрацияРазместить объявление

AvitoВсе категорииПоиск по объявлениямНайтиМосква, район, метро

Главная>Продам>Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 234 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку





О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 234 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

220 000 Р за м²

220 000 Р за м²
История цены

8 906 549-86-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

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

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

Свободного назначения, 234

avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234_m_4087019842

Расположение

Тверская обл., Тверь, ул. Скворцова-Степанова, 40
р-н Заволжский



220 000 Р за м²

220 000 Р за м²
История цены

8 906 549-86-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Описание

Продам коммерческие помещения общей площадью 234 кв м под любой вид деятельности. Все вопросы по телефону.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4087019842 · 5 марта в 20:14 · 1150 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

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

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

▼

Продажа помещения свободн...

✕

+

←

→

✕

🔍

tver.cian.ru/sale/commercial/308689012/

🔍

☆

Продается свободное назначение, 44,2 м²

Тверская область, Тверь, р-н Центральный, Тверской просп., 16 [На карте](#)

🔗

✎

📄

🖨

📧

📍 Показываться

17 фото

📏

Площадь: 44,2 м²

🏠

Этаж: 1 из 5

🔑

Помещение: Свободно

Продается нежилое помещение свободного назначения.

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Объект расположен в историческом центре города Твери.

1-й ЭТАЖ

1-я ЛИНИЯ

Отдельный вход с Тверского проспекта, большая парковка.

Площадь 44 кв.м, состоит из торгового зала 36,6 кв.м, подсобного помещения 5,6 кв.м и сан.узла 2 кв.м.

12 300 000 ₽

📈

📉

❤

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 278 281 ₽

Налог УСН

+7 910 830-20-53

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Санда недвижимость
🔒 Документы проверены

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

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

▼

Продажа помещения свободн

+

←

→

↺

tver.cian.ru/sale/commercial/308689012/

🔍

☆

📄

Фотографии (17)

Описание

Расположение

Похожие объявления

Свободное назначение, 44,2 м²

🔗

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 910 830-20-53

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Похожие рядом

Инфраструктура

Панорама

ПСН

Тип здания

Жилой дом

Общая площадь

44,2 м²

Центральное отопление

12 300 000 Р

📈

🔖

Следить за изменением цены

Цена за метр 278 281 Р

Налог УСН

+7 910 830-20-53

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Санда недвижимости
🔗 Документы проверены

ЖК «ТОТ»

Отделка «под ключ» в подарок! В акции участвует только 10 квартир, торопитесь!

Реклама

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

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

Свободного назначения, 290

+

avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2517073088

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яПомогаюВход и регистрацияРазместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная>...>Продам>Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 290 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку





Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

250 000 Р за м²

250 000 Р за м²

История цены

8 906 656-30-58

Написать сообщение

Отвечает в течение 2 мин

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "МАС"

Компания

На Авито с октября 2019

Завершено 34 объявления

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Юлия

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Отделка: офисная

Мощность электросети: 50 кВт

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



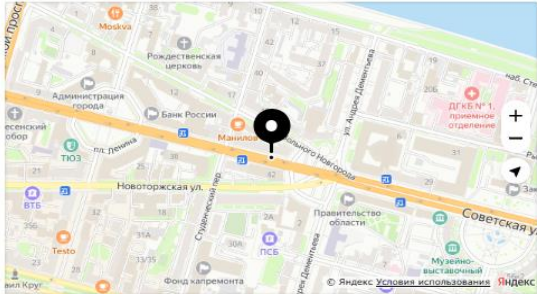
Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

Свободного назначения, 290

avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2517073088

Расположение

Тверская обл., Тверь, Советская ул., 19
р-н Центральный



Описание

Продается помещение на первом этаже жилого здания площадью 290 кв.м. с двумя отдельными входами. Есть возможность разделить на 2 помещения по 125м2 и 165м2 Первая линия по ул. Советская!!! Электрическая мощность 50 кВт. В здании располагается Министерство Туризма Тверской области.

Помещение находится в историческом и деловом центре Твери. В непосредственной близости находятся: Выставочный зал, Законодательное собрание Тверской области, Правительство Тверской области, Администрация города Твери и другие учреждения и организации делового центра Твери. Ранее в помещении находились магазин брендовой одежды и кафе. Выполнен новый качественный ремонт.

Помещение можно использовать для любых направлений деятельности, которым важен хороший трафик и месторасположение: Аптеки, Банка, Магазины, Офиса, Кафе, Салона красоты, Ресторана, Пекарни.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

250 000 Р за м²

250 000 Р за м²

История цены

8 906 656-30-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "МАС"

Компания

На Авито с октября 2019

Завершено 34 объявления

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Юлия

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

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 04.04.2025 17:49 GMT+03:00
dcc8cda2-cf31-47d4-be74-6c43bae0af2f
Страница 104 из 105

Financial
Consulting
Group

104



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	04.04.2025 17:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывай Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	04.04.2025 18:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа