



08 октября 2021 г.

Отчет об оценке №20211008-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 октября 2021 г.



Конфиденциально

08 октября 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 года и заданием на оценку №2 от 26 марта 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 октября 2021 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 08 октября 2021 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 419 500,00	43 703 400,00
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	6 680 500,00	6 680 500,00
Итого, руб.	43 100 000,00	50 383 900,00

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

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

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	48

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 08 октября 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	48

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	48

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 01.04.2021 г., дата оценки 08.10.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID 19) могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	48

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд») («Заказчик», «Компания»):<ul style="list-style-type: none">– Юридический и почтовый адреса: 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23,этаж 5, помещ. 1А– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 770901001– Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик. Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Приложения	48

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. ▶ Задание на оценку №2 от 26 марта 2021 г. ▶ Дополнительные соглашения №№1-7 к заданию на оценку №2 от 26 марта 2021 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Отчет №20211008-1 от 08 октября 2021 г.
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – 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
<p>Дата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 08 октября 2021 г.
<p>Дата осмотра</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 01 апреля 2021 г.
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Не применялся
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Не применялся
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 43 100 000 рублей 00 копеек, без НДС

<p>Итоговая величина стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 43 100 000 (Сорок три миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513: 36 419 500 (Тридцать шесть миллионов четыреста девятнадцать тысяч пятьсот) 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: 6 680 500 (Шесть миллионов шестьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

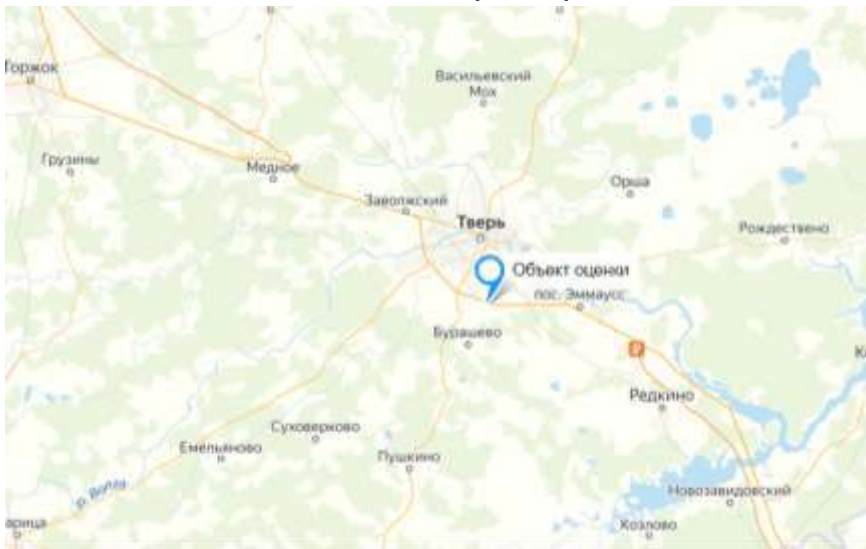


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

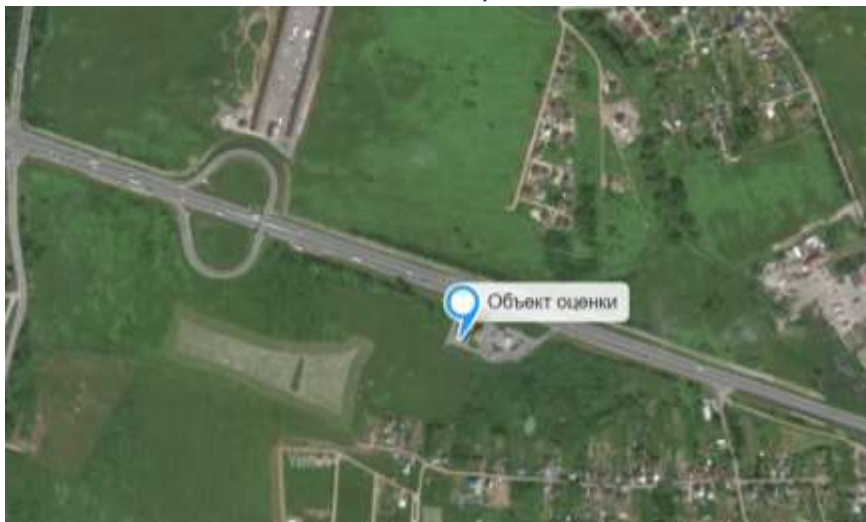
	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	48
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		

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	торговая
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Объект принадлежит на правах собственности ООО «Шоколадный дождь». ООО «Шоколадный дождь» на основании Дополнительного соглашения от 16.07.2021 г. Договора субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г. сдает в аренду оцениваемый объект ООО «ТУЯ» (дочерняя компания ООО «БУРГЕР РУС»). Действие настоящего договора продлено до 30.09.2031 г.
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

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

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



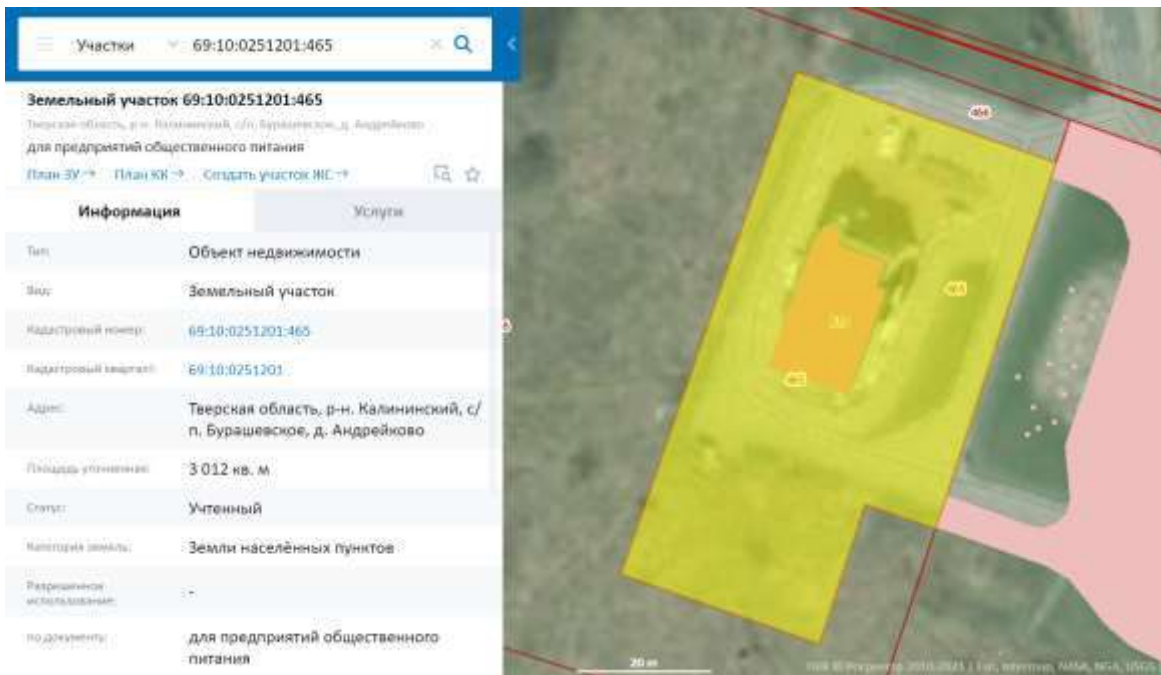
Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	торговое
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	собственность
Субъект права	ООО "Шоколадный дождь" (ОГРН 1107746624413 от 06.08.2010 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.07.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровый номер	69:10:0251201:513
Кадастровая стоимость, руб.	1 691 247,15
Первоначальная стоимость, руб.	35 133 741,41
Остаточная стоимость на 30.09.2021 г., руб.	26 763 930,73

Источник: Анализ Исполнителя

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



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 16.07.2021 г.
Субъект права	ООО "Шоколадный дождь" (ОГРН 1107746624413 от 06.08.2010 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	6 144 329,40

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 16.07.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 16.07.2021 г.
- ▶ Договор субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Договор купли-продажи недвижимости №П-9226L от 23 июня 2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 10 августа 2020 г. к Договору субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 16 ноября 2020 г. к Договору 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.
- ▶ 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.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты 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
- ▶ 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.		стр.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	34
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	Приложения	48
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30		
▶ Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области	32		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

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

Источник: EIU

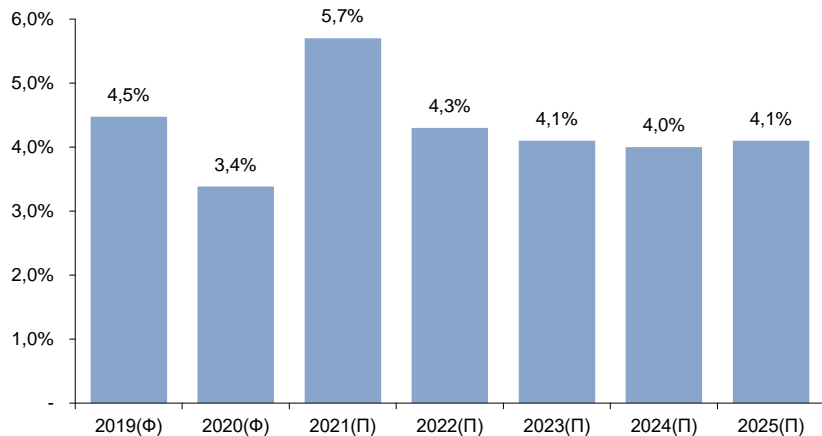
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

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

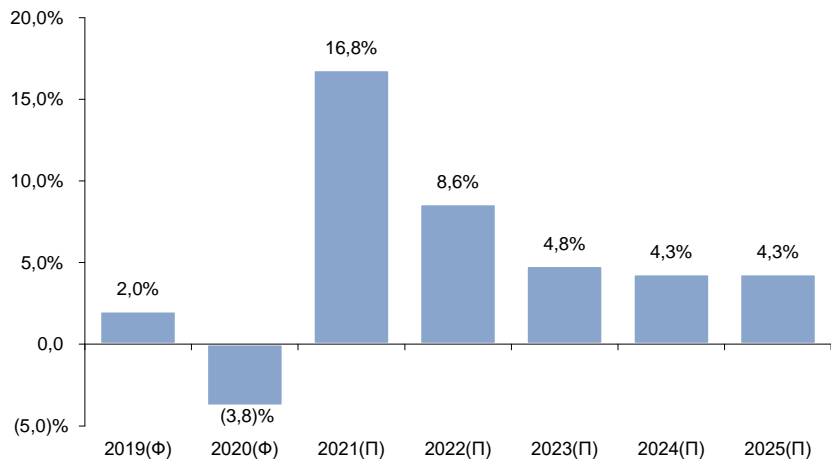
- Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности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

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



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

Индекс цен производителей*



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

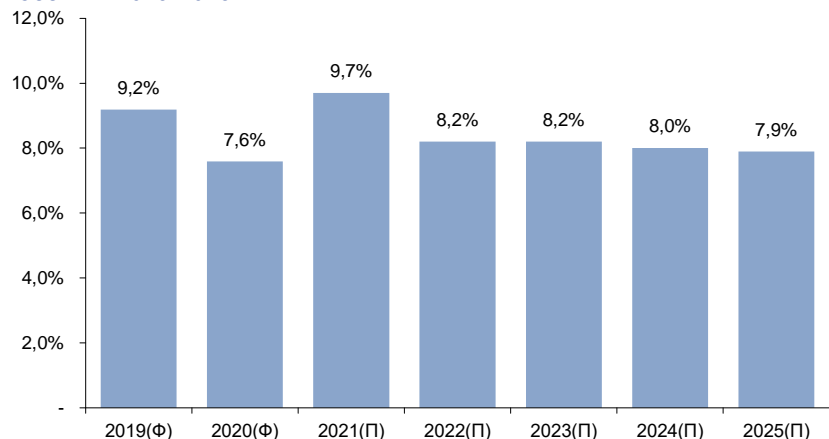
Инфляция и рост цен производителей

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

Платежный баланс

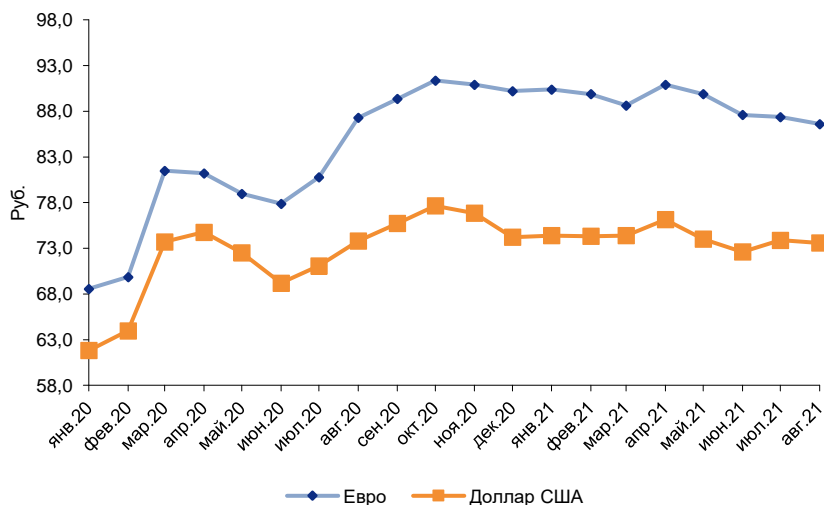
- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового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

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



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

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

Валютный курс

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

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

Краткая характеристика региона (1/2)

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: 1 245 619 чел. на 2021 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 области составляет 50 289 чел. (2020 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 нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

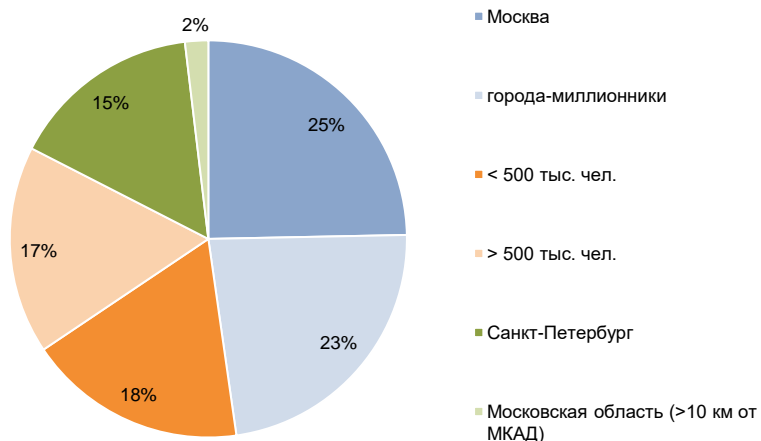
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

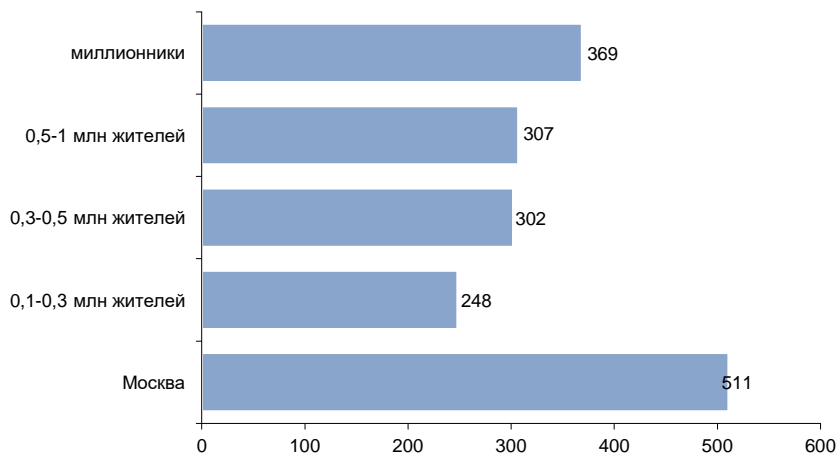
- Удаленность от транспортных магистралей
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие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

Распределение предложения ТЦ в России



Источник: CBRE

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



Источник: CBRE

Анализ рынка торговой недвижимости в регионах России

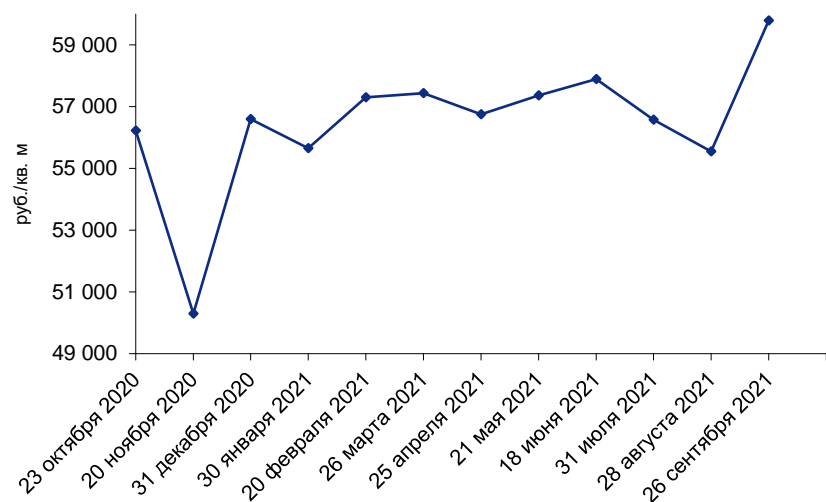
Предложение

- ▶ По данным Colliers International, по итогам 1 пол. 2021 г. в регионах России было открыто шесть торговых центров с совокупной площадью 313 900 кв. м, что в целом выше показателя за 2020 г. в два раза. Ключевыми открытиями полугодия стали ТРЦ «Планета» (83 100 кв. м) в г. Пермь, ТРЦ «РаМус Молл» (78 000 кв. м) в г. Нижнекамск и ТРЦ «Макси» (76 000 кв. м) в г. Киров, а также знаковое открытие 2-й фазы ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ (14 500 кв. м)
- ▶ Несмотря на активный старт по открытиям в 1 пол. 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 17% из-за переносов. В целом обеспеченность торговыми площадями жителей России достигла 200 кв. м на 1 000 человек (против 194 кв. м в 2020 г.). Ожидается открытие 364 394 кв. м торговых площадей до конца 2021 г., что сопоставимо с уровнем 2017-2019 гг., но в 2 раза ниже, чем в 2014-2016 гг., когда объем нового ввода в среднем был на уровне около 1 млн кв. м в год
- ▶ Девелоперская активность по-прежнему сконцентрирована в крупных городах с численностью населения более 1 миллиона человек: Нижний Новгород, Пермь, Екатеринбург, где последние крупные торговые центры были открыты в 2015-2016 гг., ожидаемый объем ввода составит около 191 тыс. кв. м до конца 2021 г.
- ▶ Средняя площадь торговых центров составит около 35 тыс. кв. м по итогам 2021 г., что также указывает на активность девелоперов в городах-миллионниках, где есть потребность в строительстве новых торговых центров
- ▶ Наблюдается и растущий интерес к городам с численностью населения 100-300 тыс. человек, где прогнозируемый объем ввода к концу 2021 г. составляет 144 тыс. кв. м, что на 33% выше среднего показателя 2015-2016 гг.
- ▶ По данным Colliers International, в настоящее время на региональные города-миллионники России совокупно приходится 18,7 млн кв. м качественных торговых площадей, а обеспеченность торговыми площадями в них составляет 553 кв. м на 1 000 человек, что в 2,8 раза больше среднероссийского показателя обеспеченности
- ▶ Сохраняющаяся привлекательность городов-миллионников отражается в объемах годового ввода в 2021 г. Вторыми по объему ввода являются города с населением менее 300 000 человек — в 2021 г. планируется к вводу 119 000 кв. м, что говорит о заинтересованности девелоперов строить новые качественные объекты в менее населенных городах России.

Спрос

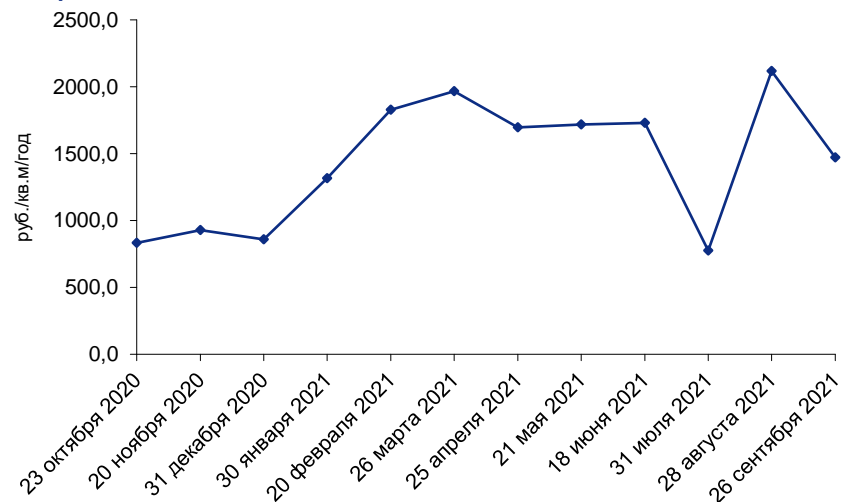
- ▶ В 2020 г. вследствие жестких ограничительных мер нацеленных на предотвращение распространения пандемии COVID-19, значительно сократили свое присутствие на рынке операторы общественного питания, ювелирные сети и розничный fashion-сегмент. Основной потребительский спрос сместился в нишу «магазинов у дома» и он-лайн. В сегменте «магазинов у дома» в 2020 г. укрепляли свои позиции федеральные игроки, и появлялись новые региональные операторы

Динамика стоимости продажи торговой недвижимости в Тверской области



Источник: Аналитика Restate

Динамика ставки аренды торговой недвижимости в Тверской области



Источник: Аналитика Restate

- ▶ Крупноформатные объекты розничной торговли товарами повседневного спроса все чаще подвергаются реконцепции. Уменьшаются площади торговых залов, и, наоборот, увеличиваются торговые галереи с целью создания дополнительных точек притяжения
- ▶ В течение трех месяцев (с 28 марта) многие города России находились на карантине, а офлайн-магазины — помимо магазинов первой необходимости (аптеки, продуктовые, детские магазины и др.) и 519 системообразующих предприятий (IKEA, «М.Видео», «Детский мир», DNS, Adidas, H&M и ЦУМ и др.) — закрыты на неопределенное время. Таким образом, в торговых комплексах в течение 2 кв. оставалось открытыми от 15% до 35% площадей в зависимости от комплекса
- ▶ В 2021 г. планируются две крупнейшие сделки в продуктовом ритейле за последние годы. Федеральная сеть «Магнит» планирует получить контроль над 2 612 магазинами бренда «Дикси» и 39 компактными гипермаркетами «Мегамарт». Фуд-ритейлер «Лента» объявил о покупке российского подразделения Billa (Австрия), которое включает 161 действующий супермаркет (GBA 138 000 кв. м). Помимо этого, главный европейский дискаунтер Lidl готовится к дебюту в России

Проблемы отрасли

- ▶ Пандемийный 2020 г. и новая волна коронавируса в 2021 г. поставили перед профессиональным сообществом серьезный запрос на объединение экспертизы и усилий для отстаивания интересов ритейл-отрасли, чтобы смягчить удар от новых введенных ограничений. В ходе переговоров собственников ТЦ и управляющих компаний с РСТЦ были подняты и решены вопросы, связанные с дальнейшим развитием и стабилизацией ритейл-бизнеса на российском рынке в текущих условиях:
 - Торговые центры стали одними из наиболее пострадавших в разгар пандемии, однако их адресная поддержка была затруднена в связи с отсутствием собственных кодов классификаторов, отличных от обычных торговых точек. Так, в первом полугодии 2021 г. был создан ОКВЭД 68.20.21 (действует с 01.07.2021 г.) для торговых центров. Утверждение самостоятельных кодов обеспечит возможность разграничения деятельности и услуг по аренде и управлению собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества и другими видами нежилого недвижимого имущества
 - Также РСТЦ поднял вопрос о целесообразности принятия нового законопроекта, который предполагает закрепить налогообложение НДС по ставке 0% для отечественных онлайн-магазинов. По мнению членов РСТЦ, принятие данного проекта не только отрицательно скажется на балансе развития рынка розничной торговли страны, но и дополнительно повлечет за собой новые экономические трудности для арендодателей и иных субъектов офлайн-торговли из-за неравенства налогообложения

Прогноз

- ▶ В 2021 г. планируется к открытию 16 торговых объектов в регионах России суммарной арендопригодной площадью 688,6 тыс. м2. В целом около 44% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на Приволжский федеральный округ, 31% на Уральский федеральный округ, на Северо-Кавказский — 6%, на Сибирский — 6%, на Южный — 6% и на Северо-Западный — 6%

Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Твери				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Тверь, бульвар Цанова, 6с1	153	100 000	7 843	https://www.cian.ru/rent/commercial/255488614
Тверь, Трехсвятская улица, 25	240	408 000	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/264444500
Тверь, Тверской проспект, 8	100	40 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/260844125
Тверь, Беляковский переулок, 48	105	59 280	6 775	https://www.cian.ru/rent/commercial/219027760
Тверь, Симеоновская улица, 74	174	70 000	4 828	https://www.cian.ru/rent/commercial/219027762
Тверь, проспект Николая Корыткова, 17	120	80 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237718357
Тверь, бульвар Радищева, 4	190	100 000	6 316	https://www.cian.ru/rent/commercial/230020726
Тверь, улица Орджоникидзе, 51	165	115 000	8 364	https://www.cian.ru/rent/commercial/264029751
Тверь, улица Зинаиды Коноплянниковой, 85	405	162 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/249333109
Тверь, Смоленский переулок, 7	478	290 000	7 285	https://www.cian.ru/rent/commercial/254118503
Тверь, улица Хромова, 17к1	1 171	339 706	3 480	https://www.cian.ru/rent/commercial/262902115
Тверь, улица Лидии Базановой, 20	112	45 000	4 821	https://www.cian.ru/rent/commercial/263232494
Тверь, улица Можайского, 76А	150	80 000	6 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/261613414
Тверь, Запрудный переулок, 8	342	100 000	3 509	https://www.cian.ru/rent/commercial/242876554
Тверь, улица Спартака, 40	135	110 000	9 763	https://www.cian.ru/rent/commercial/251619559
Тверь, улица Бобкова, 16	180	140 400	9 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/257437490
Тверь, Затверечье жилмассив, улица 2-я Александра Невского, 52	340	153 000	5 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/262414114
Тверь, Петербургское шоссе, 56	324	250 000	9 259	https://www.cian.ru/rent/commercial/263740010
Тверь, проспект Чайковского, 29	620	372 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/213274323
Тверь, Новоторжская улица, 8	160	490 000	36 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/264303357
Тверь, улица Склизкова, 25с2	276	82 800	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/254038975
Тверь, пос. Затверечье, улица 2-я Александра Невского, 52	280	129 920	5 568	https://www.cian.ru/rent/commercial/214386867
Тверь, Тверской проспект, 9	135	270 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259286474
Минимальное значение			3 480	
Максимальное значение			36 750	
Среднее значение			9 066	

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 3 480 до 36 750 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 9 066 руб./кв. м/год

Предложения по продаже торговых объектов в Тверской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Тверская область, Тверь, площадь Гагарина, 1	214,0	9 000 000	42 056	https://www.cian.ru/sale/commercial/230021555
Тверская область, Тверь, проспект Николая Корыткова, 28Б	725,0	24 000 000	33 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/256007667
Тверская область, Тверь, Вокзальная улица, 14	400,0	30 000 000	75 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/255748130
Тверская область, Тверь, Артиллерийский переулок, 3	606,0	39 390 000	65 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/249333103
Тверская область, Тверь, улица 7-я Красной Слободы, 25	330,0	13 990 000	42 394	https://www.cian.ru/sale/commercial/257141402
Тверская область, Тверь, проспект 50 лет Октября, 28Б	720,0	28 500 000	39 583	https://www.cian.ru/sale/commercial/237264983
Тверская область, Тверь, улица Андрея Дементьева, 34	4 297,1	87 000 000	20 246	https://www.cian.ru/sale/commercial/262767542
Тверская область, Тверь, площадь Гагарина, 1	214,3	9 500 000	44 330	https://www.cian.ru/sale/commercial/223079961
Тверская область, Тверь, бульвар Гусева, 12А	300,0	22 800 000	76 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/222010560
Тверская область, Тверь, проспект Чайковского, 100	1 104,0	99 000 000	89 674	https://www.cian.ru/sale/commercial/256941935
Минимальное значение			20 246	
Максимальное значение			89 674	
Среднее значение			52 739	

Источник: анализ Исполнителя

► Согласно данным анализа рынка диапазон рыночной стоимости торговых объектов в Тверской области составляет от 20 246 руб./кв. м до 89 674 руб./кв. м. Среднее значение составило 52 739 руб./кв. м. Удельный показатель стоимости аренды оцениваемого объекта не входит в данный диапазон, так как имеет в своем составе арендный бизнес, приносящий значительный доход арендодателю, что в соответствии значительно повышает рыночную стоимость недвижимости

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	48
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	37		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	42		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – 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 ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

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

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

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

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

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

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными 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
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой нежилое 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

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка определялась сравнительным подходом. В рамках данного подхода использовался метод сравнения продаж

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Арендная ставка рассчитывалась на основании Дополнительного соглашения (далее ДС) от 01.04.2021 г. к договору субаренды (ДСА) нежилого помещения №БР058Д/14 от 01.08.2014 г.
- Согласно ДС от 01.04.2021 г. постоянная арендная плата составляет 414 230,65 руб./мес. без НДС или 23 359 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тверской области»)
- Постоянная часть арендной платы (п. 4.2.3 ДСА) 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 и расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных
- Согласно ДС от 01.04.2021 г. ПВД составляет 4 970 768 руб. без НДС (414 230,65 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- Согласно данным Договору субаренды, оцениваемый объект сдается целиком якорному 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 валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества
- Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника и составил 4 970 768 руб. в год без НДС (4 970 768 руб. * (1 – 0%))

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

- В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- Согласно данным Заказчика, коммунальные и эксплуатационные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

Величина затрат на страхование имущества определялась на основе рыночных базовых тарифных ставок страхования недвижимости и остаточной стоимости оцениваемого объекта, принимаемой как действительной. Величина затрат на страхование составила 17 486 руб./год без НДС, рассчитанная следующим образом: $0,065\% * 26\,763\,931$

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/4)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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

Источники: Анализ Исполнителя

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его 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 2021 г.
- Налог на имущество (нежилое здание) составил 588 806 руб. в год (26 763 930,73 руб. * 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/m69/service/tax/d1092697/>) ставка налога для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости
- Земельный налог составил 92 165 руб. в год (6 144 329,40 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	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	13,69%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0327	
Резерв на замещение	руб.	42 973	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен далее

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

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2020», 2020 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 49 708 руб. в год без НДС (1% * 4 970 768 руб.)

Расчет операционных расходов		Годовое значение
Налог на имущество		588 806
Земельный налог		92 165
Резерв на замещение		42 973
Страхование		17 486
Вознаграждение управляющей компании		49 708
Итого, руб. округленно без НДС		791 100

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД с датой погашения 15.05.2041 г., принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 6 месяцев. Среднемесячная доходность по ним составила 7,07%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,50%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.) и принят на уровне 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,12%

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	2	1	-	-
Взвешенный итог		5	4	3	-	-
Сумма		12				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,50				
Итоговая премия за риск		1,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,69%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,07%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	4,12%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,69%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 8 лет (2021 год – 2013 год). Соответственно, оставшийся срок равен 142 года (150 лет - 8 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2013
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	142
Ставка дисконтирования, %	13,69%
Норма возврата, %	0,00000017%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,00000017%

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице:

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,07%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	4,12%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	13,69%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000000%
Ставка капитализации	9,69%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г., стр. 60, рис. 23) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,9% до 14,8%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 9,69% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **43 100 000 руб. без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	4 970 768
Недозагрузка, %	0,0%
Действительный валовый доход	4 970 768
Операционные расходы	791 100
Чистый операционный доход	4 179 668
Ставка капитализации, %	9,69%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	43 100 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
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	47
Приложения	48

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	43 100 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			43 100 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Значение, без НДС/ НДС не облагается	Значение, с НДС/ НДС не облагается
здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 212,8 кв. м., кадастровый номер: 69:10:0251201:513	36 419 500,00	43 703 400,00
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	6 680 500,00	6 680 500,00
Итого, руб.	43 100 000,00	50 383 900,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась как среднее значение по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г., стр. 114, табл. 62) и данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.). Коэффициент доли земельного участка составил 0,155, рассчитанный следующим образом: $(0,14+0,17)/2$
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское с/п, дер. Андрейково, по состоянию на 08 октября 2021 г., составила:

43 100 000 (Сорок три миллиона сто тысяч) 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: **36 419 500 (Тридцать шесть миллионов четыреста девятнадцать тысяч пятьсот) 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: **6 680 500 (Шесть миллионов шестьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	49
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	50
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	51
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	55
Основные факты и выводы	15	5. Документы, предоставленные Заказчиком	61
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46		

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



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

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

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

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/776/0195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 октября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и полного договора страхования (неопределенного юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое лицо»), на которое Страховщик, обязуется за обусловленным залогом (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Наименование сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018110100000000993. БИК 044525883</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. 404д, пом. 8 в к. 3 ИНН 772848989</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие в случае расторжения Страхователем настоящего Договора в соответствии с Правилами страхования.</p>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по отдельному убытку и предел убытка Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
ФИНАНСА	<p>Финанса не установлена (отсутствует).</p>																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-м рабочим и последующий перевод.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, по истечении десятидневного срока прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления в адресное заведение договора и без уведомления договорного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противопоставляемые законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с вытекающим ему требованием (требованиями) о возмещении вреда, риск наступления которого возмещается застрахованным по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предпологаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предельные Страхователем претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добросовестно в преддверительной оценке Страхователем или истущими в силу решения суда; - действие/ бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (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 (иск, претензия, примененного данным событием, впервые заявлено</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>пострадавший отцом Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) наступил страховой случай, названный в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предусмотренных разделом СТРАХОВОЙ РИСИ: наступления которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, перед имущественными интересами которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика, осуществление выплаты страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с вытекающим ему требованием (требованиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возмещается по договору страхования, при условии что такие расходы пропорционально лимитному (лимитным) договору (договорам) и своим расходам произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или суммы (сумм) возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которого на государственном, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в предметной области им профессиональной (лицензионной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, связанного с: 1.7. Правил страхования. Страховщик возмещается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • возмещение убытков, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • возмещение расходов на преддверительную оценку обязательств и прочие выноски Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по преддверительным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); • расходы по возмещению причиненного страховым случаем ущерба; • убытки и иные расходы Страхователя, связанные с вытекающим ему требованием (требованиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возмещается по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскиваются не подлежат) убытки, расходы, возмещение, взыскания, штрафы.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или продолжение претензии или иных третих лиц, а также при продолжении Страхователем претензии (иск) третьим лицам в трехдневный срок с момента начала подготовки в отношении Страхователя и указанного претензии, обстоятельств и оснований последующих событий по оной, уведомить Страхователя по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты (работной день) возмещения, руб.) До 40 000 000 - в день От 40 000 001 до 100 000 000 - в 15 (пятнадцать) дней Свыше 100 000 000 - в 30 (тридцать) дней</p> <p>Срок и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и определяются в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любой момент, но после 30 (тридцати) дней с даты выплаты Страхового возмещения (считается день окончания работы (рабочего дня) Страховщика. Страховый Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если споры не решены в соответствии со сроком рассмотрения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Подпись представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Писарева Татьяна Сергеевна, тел. +7 (495) 786-00-00 д.13-61, эл. почта: Taisa@alpha.ru - Климов Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-00-00 д.30-73, эл. почта: KlymovAA@alpha.ru</p> <p>Подпись представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: Сидорова Наталья Николаевна, Эл. почта: nsidorova@groupfin.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности выданные; 2. Правила страхования профессиональной ответственности общества АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p> 
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> 

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

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ														
г. Москва		27 ноября 2019 г.												
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется на обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение и оплатить установленные Договором страховую сумму и выплаты ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 22.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласован сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.														
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713086634, КПП 772901001 р/с 40701810901300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, с/с 20101810200000000893, БИК 040702930.													
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Сидячих Сетиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации: или ИНН: 509101103461													
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период страхования настоящего Договора определяется Правилами страхования.													
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАЙФЛАЙВ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лайфлайв ответственности на один страховой случай не превышает (отсутствует). Лайфлайв ответственности по множественным случаям и иным случаям Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 15% от страховой суммы.													
ФРАНКЛИЗ:	Франклиз не установлен (отсутствует)													
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Срок уплаты</th> <th>Срок деп.</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </table> В случае невозможности внесения страховой взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно превращает свою функцию, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомление о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании устава Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сроки меньшие, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		№	Сумма, руб.	Срок уплаты	Срок деп.	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
№	Сумма, руб.	Срок уплаты	Срок деп.											
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.											
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются производственные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и иным третьим лицам (выгодоприобретателям). Во время возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями иском, претензиями и взысканием вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.													
СТРАХОВОЙ РИСК:	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; в возмещение которого причинен вред; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.													
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (иском, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления													

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКИ ИЗ СТРАХОВАНИЯ:	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иск, претензия) о возмещении вреда или о выплате возмещения.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.1 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); целесообразные расходы выдвигавшим претензии по гражданскому искушению обстоятельств и ставшим виновными Страхователя, расходы на ведение в судебном органе дел по гражданским делам в случаях (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (иском, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления возмещения Страхователем за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франклиз» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для уплаты премии, и/или при получении Страхователем претензии (иск) третьими лицами и/или предъявленном иском и незамедлительно уведомить Страхователя с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soz@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Претензии Страхователя. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ:	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ:	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Александр Александрович Алеховский, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: alexander@alfast.ru ; - Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Сысоева Наталья Николаевна эл. почта: natalya@alfast.ru Любые дописки и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Сидячих Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Земельный участок



Земельный участок



Земельный участок



Земельный участок



Земельный участок



Земельный участок



Входная группа



Помещение №1 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



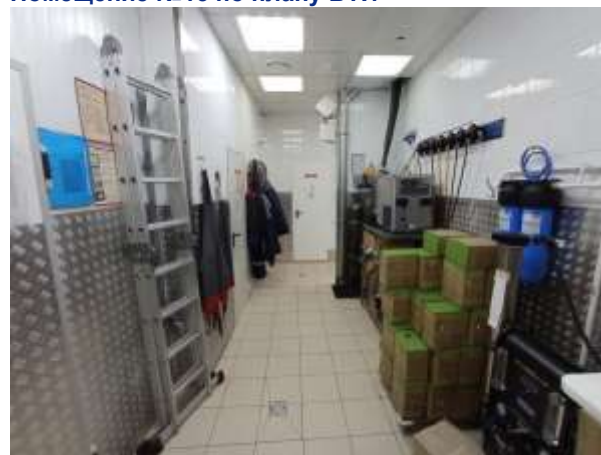
Помещение №11 по плану БТИ



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



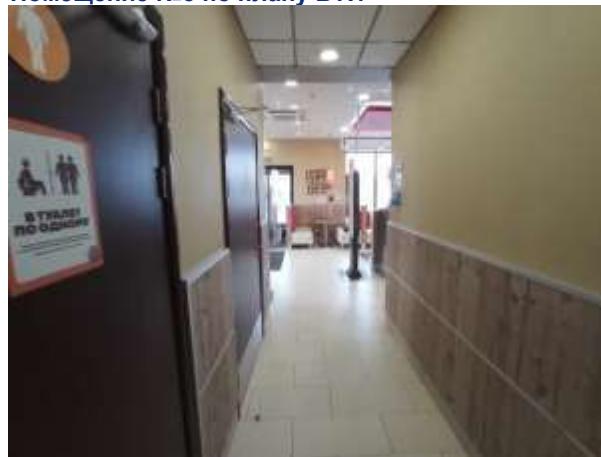
Помещение №23 по плану БТИ



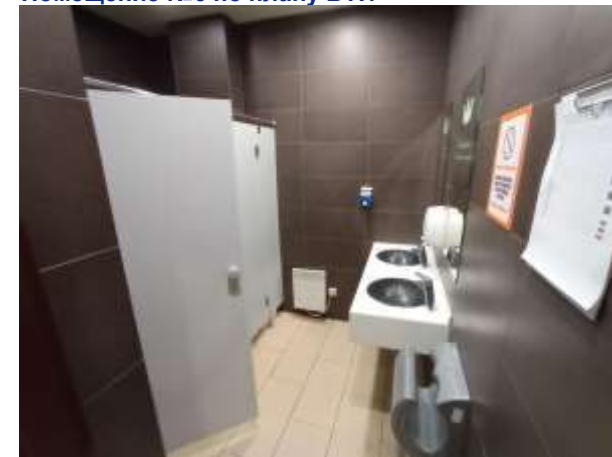
Помещение №17 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



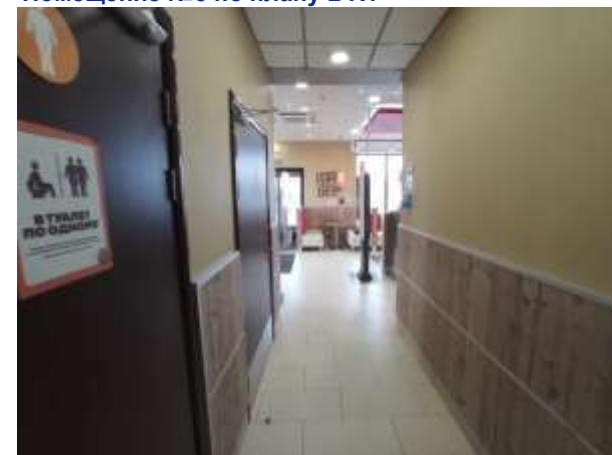
Помещение №4 по плану БТИ



Помещение №5 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 2 Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3
Всего листов выписки 3	
16.07.2021г.	
Кадастровый номер:	69-10-021301-465

1	Примобладатель (правообладатель)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Шоколадный дождь", ИНН: 7719769991, ОГРН: 11072446824415
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Субъект недвижимости 69-10-021301-465-09/17/2021-5 16.07.2021, 12:48:30
3	Дату выдачи основания	3.1	Свидетельство о выкупе имущества во Дворцову адресу №13-92216, от 23 июня 2014 года, № ДЗ-97261, ДКЛ (лицензия), выдан 25.05.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, отнесенной к правам без реального владения в силу закона со сроком третьего лица, зрелости	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.		
6	Записки в служебном порядке права требования		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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 включении государственной регистрации без личного участия правообладателя для его законного представителя		данные отсутствуют
10	Применения и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, сервитута и права обременения недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)		данные отсутствуют
11	Сведения о возможности осуществления регистрации перехода, прекращения, отмены права на земельный участок по заявлению заинтересованного лица		данные отсутствуют

полное наименование заявителя	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Указание Фамилии отабы государственной регистрации, адреса в кадастре и кадастровый номер участка

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3
Всего листов выписки 3	
16.07.2021г.	
Кадастровый номер:	69-10-021301-465
Номер кадастрового листа:	69-10-021301
Дата проведения кадастровых работ:	24.08.2013
Риски государственной регистрации участка:	данные отсутствуют
Местоположение:	Муниципальное образование «Терекский район», расположенный в границах участка. Почтовый адрес организации: Терекская область, п-т Кабардинский, ст. Бурлаковский, к. Андреевский. 3012 -г. 19
Площадь:	6144329.4
Кадастровая стоимость, руб.:	69-10-021301-513
Владельцы доли в собственности и пределы земельного участка:	Земли населенных пунктов
Категория земель:	для государственных нужд
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости в виде строки: "искусственные"
Служба земельной администрации:	данные отсутствуют
Целевые назначения:	Чернобыльская Озле Борзовский (проектный правообладатель) Примобладатель от имени комитета Общества с ограниченной ответственностью "Шоколадный дождь", 7719769991

полное наименование заявителя	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего участков: 3	Всего листов выписки: 3
Дата: 16.07.2021г.			
Кадастровый номер: 69-10-0241201-465			

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:500	Категория объектов:	подпись	инициалы, фамилия
	наименование должности	М.П.	

Лист 4 Лист 4

Вызовы в Единого государственного реестра недвижимости об экономических характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Списание исполнительных объектов недвижимости

Заголовок			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г.			
Кадастровый номер: 69:10:0251:011:513			
Слова расположения (объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке)			
			
Масштаб: 1:300	Условные обозначения:		
разрешение на строительство	Земельный участок	разрешение	Адресная Д.А.
		М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Заголовок			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.07.2021г.			
Кадастровый номер: 69:10:0251:011:513			
Заслуживает об управлении залогом и в депозите управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют		
Заслуживает в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
Заслуживает взыскания и отчисления:	данные отсутствуют		
Заслуживает исполнения решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Заслуживает возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
Заслуживает регистрацию и сведения о залогом, заложенных, во исполнение заключенной о предоставлении государственной регистрации права (обременения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

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 Мухана Антония 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 (далее – 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. Андреевское, кадастровый номер: 69-10-0251201-513 (далее - Помещение), Кадастровый паспорт Здания принадлежит и настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве владения и пользования на основании Договора лизинга № 92261, 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 вклада 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

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, находящиеся в своих автомобилях, через окно торговли по системе «Автоматича» (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 и части, прилегающей непосредственно к Помещению, для организации обслуживания посетителей Ресторана, находящихся в своих автомобилях через окно торговли по системе «Автоматича» (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 здания 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, иному лицу прилегающей к Зданию территории специалотранспорта 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. При получении 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

2

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 упаковок. Плата за размещение контейнеров и складирование картона и упаковок входит в состав Арендной платы за Помещение.

3.1.9. Предоставить Арендатору возможность для размещения рекламных носителей Арендатора на внешних стенах и фасаде Помещения, а также на рекламной сети 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, предоставлять 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, возникший 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

3.3.4. 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, поврежденных 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 бездействия Арендатора.

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

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

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Установить (без внимания 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 телефония в Помещение.

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

3.4.6. Принадлежать 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;

4

- 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 минимальной 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 пятого рабочего дня месяца, следующего за оплачиваемым периодом, 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 невозможным, 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 скидки 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 известить Арендатора об изменении своих платежных реквизитов не позднее 3 (Трех) дней с момента их изменения. Невыполнение 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 ову торговли (Автоматича) 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 выставлении 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 это 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 Стороны по настоящему Договору, для которой создавалась 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. Подпись Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется Сторонами 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) дневной 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) дневной срок и на 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 содержат 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 и 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 взяточничества.

7

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

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

Подразумевается, что указанные выгоды и преимущества:

- 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 другим лицом; 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 здание в субаренду Помещение и 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 адресу 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 адреса 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 противодействие 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,

8

один экземпляр для ООО «ЮниКредит Ливинг» и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию права 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:

<p>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) Расчет 40702810622000025706 Квартет 30101810500000000976 БИК 044525976 Эл. почта: _____</p> <p>Генеральный директор  м.п.</p>	<p>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</p> <p>Генеральный директор  м.п.</p>
--	--

Титульный лист выданных государственных документов на территории Московской области




 м.п.

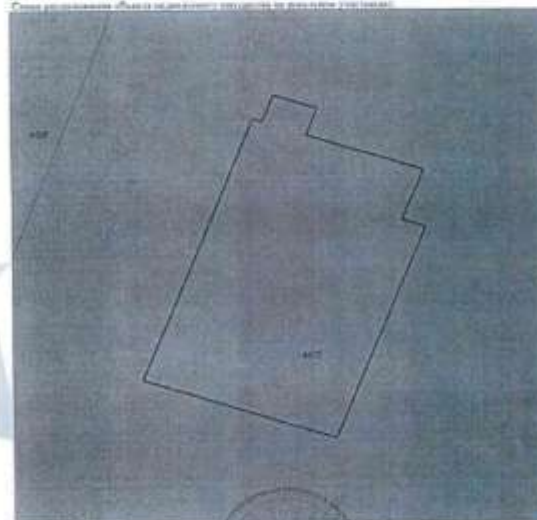
Приложение № 1
 к Договору субаренды нежилого помещения
 № БР058Д/14 от «01» августа 2014г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 (для объектов недвижимости недвижимости)

Объект недвижимости: _____
 Дата №: _____ Дата выдан: _____
 УП №: 2017/176/04/011/01/041
 Кадастровый номер: 50/08/01200/011

См. приложение «Объект недвижимости» к кадастровому паспорту



Масштаб 1:100

М. В. Смирнов
 м.п.

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: Генеральный директор  м.п.</p>	<p>АРЕНДАТОР: Генеральный директор  м.п.</p>
--	---

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.



АРЕНДАТОР:
Генеральный директор

м.п.



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.



АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

м.п.



12

Приложение № 4
к Договору субаренды нежилого помещения
№ БР058/Д/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, коммутационные и распределительные устройства, кабели) в пределах и за границами Помещения
		Сантехническое оборудование	В полном объеме (включая оборудование, водопольный узел, разводку горячей, холодной воды и канализации) в пределах Помещения
		Система канализации	В полном объеме в пределах и за границами Помещения
2	Обштукатуривание и отделочные работы (исключая используемые материалы)	Стены (перегородки) по периметру и внутри помещения; откосы потолка, стен, полов	В пределах Помещения
		Входные группы, витражи (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 Анастасии Борисовны, 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 № БР058/Д/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 «ТУЖ», 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 «БРИКССТОН» Митюшина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава и Договора № 2 передан 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:

- Стороны признали и соглашались изменить 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 turnovers 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.»
- Остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации. При этом в соответствии с п. 2, ст. 425 ГК РФ Стороны признали и соглашались, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 года.
- Дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
- Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № БР058Д/14 от «01» августа 2014 г., и все вопросы, связанные с ним, Стороны Договора будут разрешаться во исполнение и в соответствии с нормами и положениями упомянутого Договора.
- 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.
- Арендодатель обязан предоставить в 10-ти дневный срок по запросу Арендатора необходимые для регистрации Дополнительного соглашения документы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>От Арендодателя:</p> <p>Представитель управляющей компании</p> <p>И.М. Митюшин</p> 	<p>От Арендатора:</p> <p>Генеральный директор</p> <p>ООО «ТУЖ»</p> <p>Валовский В.А.</p> 
--	---

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 (10774002441), ИНН 7719756991, в лице Представителя управляющей компании Митюшина И.М., действующего на основании Устава и договора № 2 передан полномочий исполнительного органа ООО «Шоколадный Дождь» от 24.08.2018 г., именуемое «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЖ», ОГРН (1077730912000, ИНН 7703641882, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Валовского В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при участии упомянутого 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:

- Установить п. 4.2.5 Договора в следующей редакции:
«4.2.5. Размер постоянной составляющей арендной платы, может быть увеличен Арендатором начиная с 01 января 2021 года, но не чаще одного раза в год и не более чем на 3 (три) % от действующей величины, путем уведомления Арендатора соответствующим уведомлением, при этом уведомление составляется дополнительным соглашением к Договору на требования».
- Остальные положения Договора не меняются и сохраняют свою силу.
- Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяется свое действие на отношения Сторон с даты подписания.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по два экземпляра для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Арендодатель</p> <p>ООО «Шоколадный Дождь»</p> <p>Митюшин И.М.</p> 	<p>Арендатор</p> <p>ООО «ТУЖ»</p> <p>Валовский В.А.</p> 
--	--

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 управленческой 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 доверочном исполнении договора аренды по Договору аренды № 9226 Л 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 № 9226Л-ДК1 (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. Андреевское (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» и текст 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 приняли 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 регистрирующей организации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Представитель управленческой компании
И.М. Митюшин



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




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

СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕМЕНЕ ЛИЦА В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ ПО ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № БР058Д/14 от 01.08.2014г.

г. Москва

«01» марта 2017 г.

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 № 7-3718, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТУЯ» (ОГРН: 1077758912000, ИНН: 7703641862), именуемое далее по тексту – «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Валковского Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны;

с согласия Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» (ОГРН: 1107748824413, ИНН: 7718755991), именуемого далее по тексту – «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора ООО «ТД «Славянка» Дорс», являющегося управляющей организацией Общества с ограниченной ответственностью «Шоколадный Дождь» - Ключев Олега Константиновича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Бойцовой В.Ю. 30.10.2015 г., зарегистрированной в реестре за № 1-3624,

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

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Арендатор передает (переводит), в 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, Бурнашевское сельское поселение, д. Андреево, кадастровый номер: 69.10.0201201-513 (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 дает свое 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 аренды и пользования на основании Договора лизинга № 9229Л 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 передаваемые права и обязанности по Договору субаренды Новый Арендатор обязуется в срок до «01» марта 2017 г. уплатить Арендатору денежные средства в размере В 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 услуги 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 7703641862, ОГРН 1077758912000

Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня, дом 4
Почтовый адрес: 107023 г. Москва, Медовый переулок, дом 5, стр. 1
Р/с № 40702810922000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
Корр/сч № 30101810500000000976, БИК 044525976

Согласно ст. 204 ГК РФ, ст. 315 ГК РФ, ст. 316 ГК РФ, ст. 317 ГК РФ, ст. 318 ГК РФ, ст. 319 ГК РФ, ст. 320 ГК РФ, ст. 321 ГК РФ, ст. 322 ГК РФ, ст. 323 ГК РФ, ст. 324 ГК РФ, ст. 325 ГК РФ, ст. 326 ГК РФ, ст. 327 ГК РФ, ст. 328 ГК РФ, ст. 329 ГК РФ, ст. 330 ГК РФ, ст. 331 ГК РФ, ст. 332 ГК РФ, ст. 333 ГК РФ, ст. 334 ГК РФ, ст. 335 ГК РФ, ст. 336 ГК РФ, ст. 337 ГК РФ, ст. 338 ГК РФ, ст. 339 ГК РФ, ст. 340 ГК РФ, ст. 341 ГК РФ, ст. 342 ГК РФ, ст. 343 ГК РФ, ст. 344 ГК РФ, ст. 345 ГК РФ, ст. 346 ГК РФ, ст. 347 ГК РФ, ст. 348 ГК РФ, ст. 349 ГК РФ, ст. 350 ГК РФ, ст. 351 ГК РФ, ст. 352 ГК РФ, ст. 353 ГК РФ, ст. 354 ГК РФ, ст. 355 ГК РФ, ст. 356 ГК РФ, ст. 357 ГК РФ, ст. 358 ГК РФ, ст. 359 ГК РФ, ст. 360 ГК РФ, ст. 361 ГК РФ, ст. 362 ГК РФ, ст. 363 ГК РФ, ст. 364 ГК РФ, ст. 365 ГК РФ, ст. 366 ГК РФ, ст. 367 ГК РФ, ст. 368 ГК РФ, ст. 369 ГК РФ, ст. 370 ГК РФ, ст. 371 ГК РФ, ст. 372 ГК РФ, ст. 373 ГК РФ, ст. 374 ГК РФ, ст. 375 ГК РФ, ст. 376 ГК РФ, ст. 377 ГК РФ, ст. 378 ГК РФ, ст. 379 ГК РФ, ст. 380 ГК РФ, ст. 381 ГК РФ, ст. 382 ГК РФ, ст. 383 ГК РФ, ст. 384 ГК РФ, ст. 385 ГК РФ, ст. 386 ГК РФ, ст. 387 ГК РФ, ст. 388 ГК РФ, ст. 389 ГК РФ, ст. 390 ГК РФ, ст. 391 ГК РФ, ст. 392 ГК РФ, ст. 393 ГК РФ, ст. 394 ГК РФ, ст. 395 ГК РФ, ст. 396 ГК РФ, ст. 397 ГК РФ, ст. 398 ГК РФ, ст. 399 ГК РФ, ст. 400 ГК РФ, ст. 401 ГК РФ, ст. 402 ГК РФ, ст. 403 ГК РФ, ст. 404 ГК РФ, ст. 405 ГК РФ, ст. 406 ГК РФ, ст. 407 ГК РФ, ст. 408 ГК РФ, ст. 409 ГК РФ, ст. 410 ГК РФ, ст. 411 ГК РФ, ст. 412 ГК РФ, ст. 413 ГК РФ, ст. 414 ГК РФ, ст. 415 ГК РФ, ст. 416 ГК РФ, ст. 417 ГК РФ, ст. 418 ГК РФ, ст. 419 ГК РФ, ст. 420 ГК РФ, ст. 421 ГК РФ, ст. 422 ГК РФ, ст. 423 ГК РФ, ст. 424 ГК РФ, ст. 425 ГК РФ, ст. 426 ГК РФ, ст. 427 ГК РФ, ст. 428 ГК РФ, ст. 429 ГК РФ, ст. 430 ГК РФ, ст. 431 ГК РФ, ст. 432 ГК РФ, ст. 433 ГК РФ, ст. 434 ГК РФ, ст. 435 ГК РФ, ст. 436 ГК РФ, ст. 437 ГК РФ, ст. 438 ГК РФ, ст. 439 ГК РФ, ст. 440 ГК РФ, ст. 441 ГК РФ, ст. 442 ГК РФ, ст. 443 ГК РФ, ст. 444 ГК РФ, ст. 445 ГК РФ, ст. 446 ГК РФ, ст. 447 ГК РФ, ст. 448 ГК РФ, ст. 449 ГК РФ, ст. 450 ГК РФ, ст. 451 ГК РФ, ст. 452 ГК РФ, ст. 453 ГК РФ, ст. 454 ГК РФ, ст. 455 ГК РФ, ст. 456 ГК РФ, ст. 457 ГК РФ, ст. 458 ГК РФ, ст. 459 ГК РФ, ст. 460 ГК РФ, ст. 461 ГК РФ, ст. 462 ГК РФ, ст. 463 ГК РФ, ст. 464 ГК РФ, ст. 465 ГК РФ, ст. 466 ГК РФ, ст. 467 ГК РФ, ст. 468 ГК РФ, ст. 469 ГК РФ, ст. 470 ГК РФ, ст. 471 ГК РФ, ст. 472 ГК РФ, ст. 473 ГК РФ, ст. 474 ГК РФ, ст. 475 ГК РФ, ст. 476 ГК РФ, ст. 477 ГК РФ, ст. 478 ГК РФ, ст. 479 ГК РФ, ст. 480 ГК РФ, ст. 481 ГК РФ, ст. 482 ГК РФ, ст. 483 ГК РФ, ст. 484 ГК РФ, ст. 485 ГК РФ, ст. 486 ГК РФ, ст. 487 ГК РФ, ст. 488 ГК РФ, ст. 489 ГК РФ, ст. 490 ГК РФ, ст. 491 ГК РФ, ст. 492 ГК РФ, ст. 493 ГК РФ, ст. 494 ГК РФ, ст. 495 ГК РФ, ст. 496 ГК РФ, ст. 497 ГК РФ, ст. 498 ГК РФ, ст. 499 ГК РФ, ст. 500 ГК РФ, ст. 501 ГК РФ, ст. 502 ГК РФ, ст. 503 ГК РФ, ст. 504 ГК РФ, ст. 505 ГК РФ, ст. 506 ГК РФ, ст. 507 ГК РФ, ст. 508 ГК РФ, ст. 509 ГК РФ, ст. 510 ГК РФ, ст. 511 ГК РФ, ст. 512 ГК РФ, ст. 513 ГК РФ, ст. 514 ГК РФ, ст. 515 ГК РФ, ст. 516 ГК РФ, ст. 517 ГК РФ, ст. 518 ГК РФ, ст. 519 ГК РФ, ст. 520 ГК РФ, ст. 521 ГК РФ, ст. 522 ГК РФ, ст. 523 ГК РФ, ст. 524 ГК РФ, ст. 525 ГК РФ, ст. 526 ГК РФ, ст. 527 ГК РФ, ст. 528 ГК РФ, ст. 529 ГК РФ, ст. 530 ГК РФ, ст. 531 ГК РФ, ст. 532 ГК РФ, ст. 533 ГК РФ, ст. 534 ГК РФ, ст. 535 ГК РФ, ст. 536 ГК РФ, ст. 537 ГК РФ, ст. 538 ГК РФ, ст. 539 ГК РФ, ст. 540 ГК РФ, ст. 541 ГК РФ, ст. 542 ГК РФ, ст. 543 ГК РФ, ст. 544 ГК РФ, ст. 545 ГК РФ, ст. 546 ГК РФ, ст. 547 ГК РФ, ст. 548 ГК РФ, ст. 549 ГК РФ, ст. 550 ГК РФ, ст. 551 ГК РФ, ст. 552 ГК РФ, ст. 553 ГК РФ, ст. 554 ГК РФ, ст. 555 ГК РФ, ст. 556 ГК РФ, ст. 557 ГК РФ, ст. 558 ГК РФ, ст. 559 ГК РФ, ст. 560 ГК РФ, ст. 561 ГК РФ, ст. 562 ГК РФ, ст. 563 ГК РФ, ст. 564 ГК РФ, ст. 565 ГК РФ, ст. 566 ГК РФ, ст. 567 ГК РФ, ст. 568 ГК РФ, ст. 569 ГК РФ, ст. 570 ГК РФ, ст. 571 ГК РФ, ст. 572 ГК РФ, ст. 573 ГК РФ, ст. 574 ГК РФ, ст. 575 ГК РФ, ст. 576 ГК РФ, ст. 577 ГК РФ, ст. 578 ГК РФ, ст. 579 ГК РФ, ст. 580 ГК РФ, ст. 581 ГК РФ, ст. 582 ГК РФ, ст. 583 ГК РФ, ст. 584 ГК РФ, ст. 585 ГК РФ, ст. 586 ГК РФ, ст. 587 ГК РФ, ст. 588 ГК РФ, ст. 589 ГК РФ, ст. 590 ГК РФ, ст. 591 ГК РФ, ст. 592 ГК РФ, ст. 593 ГК РФ, ст. 594 ГК РФ, ст. 595 ГК РФ, ст. 596 ГК РФ, ст. 597 ГК РФ, ст. 598 ГК РФ, ст. 599 ГК РФ, ст. 600 ГК РФ, ст. 601 ГК РФ, ст. 602 ГК РФ, ст. 603 ГК РФ, ст. 604 ГК РФ, ст. 605 ГК РФ, ст. 606 ГК РФ, ст. 607 ГК РФ, ст. 608 ГК РФ, ст. 609 ГК РФ, ст. 610 ГК РФ, ст. 611 ГК РФ, ст. 612 ГК РФ, ст. 613 ГК РФ, ст. 614 ГК РФ, ст. 615 ГК РФ, ст. 616 ГК РФ, ст. 617 ГК РФ, ст. 618 ГК РФ, ст. 619 ГК РФ, ст. 620 ГК РФ, ст. 621 ГК РФ, ст. 622 ГК РФ, ст. 623 ГК РФ, ст. 624 ГК РФ, ст. 625 ГК РФ, ст. 626 ГК РФ, ст. 627 ГК РФ, ст. 628 ГК РФ, ст. 629 ГК РФ, ст. 630 ГК РФ, ст. 631 ГК РФ, ст. 632 ГК РФ, ст. 633 ГК РФ, ст. 634 ГК РФ, ст. 635 ГК РФ, ст. 636 ГК РФ, ст. 637 ГК РФ, ст. 638 ГК РФ, ст. 639 ГК РФ, ст. 640 ГК РФ, ст. 641 ГК РФ, ст. 642 ГК РФ, ст. 643 ГК РФ, ст. 644 ГК РФ, ст. 645 ГК РФ, ст. 646 ГК РФ, ст. 647 ГК РФ, ст. 648 ГК РФ, ст. 649 ГК РФ, ст. 650 ГК РФ, ст. 651 ГК РФ, ст. 652 ГК РФ, ст. 653 ГК РФ, ст. 654 ГК РФ, ст. 655 ГК РФ, ст. 656 ГК РФ, ст. 657 ГК РФ, ст. 658 ГК РФ, ст. 659 ГК РФ, ст. 660 ГК РФ, ст. 661 ГК РФ, ст. 662 ГК РФ, ст. 663 ГК РФ, ст. 664 ГК РФ, ст. 665 ГК РФ, ст. 666 ГК РФ, ст. 667 ГК РФ, ст. 668 ГК РФ, ст. 669 ГК РФ, ст. 670 ГК РФ, ст. 671 ГК РФ, ст. 672 ГК РФ, ст. 673 ГК РФ, ст. 674 ГК РФ, ст. 675 ГК РФ, ст. 676 ГК РФ, ст. 677 ГК РФ, ст. 678 ГК РФ, ст. 679 ГК РФ, ст. 680 ГК РФ, ст. 681 ГК РФ, ст. 682 ГК РФ, ст. 683 ГК РФ, ст. 684 ГК РФ, ст. 685 ГК РФ, ст. 686 ГК РФ, ст. 687 ГК РФ, ст. 688 ГК РФ, ст. 689 ГК РФ, ст. 690 ГК РФ, ст. 691 ГК РФ, ст. 692 ГК РФ, ст. 693 ГК РФ, ст. 694 ГК РФ, ст. 695 ГК РФ, ст. 696 ГК РФ, ст. 697 ГК РФ, ст. 698 ГК РФ, ст. 699 ГК РФ, ст. 700 ГК РФ, ст. 701 ГК РФ, ст. 702 ГК РФ, ст. 703 ГК РФ, ст. 704 ГК РФ, ст. 705 ГК РФ, ст. 706 ГК РФ, ст. 707 ГК РФ, ст. 708 ГК РФ, ст. 709 ГК РФ, ст. 710 ГК РФ, ст. 711 ГК РФ, ст. 712 ГК РФ, ст. 713 ГК РФ, ст. 714 ГК РФ, ст. 715 ГК РФ, ст. 716 ГК РФ, ст. 717 ГК РФ, ст. 718 ГК РФ, ст. 719 ГК РФ, ст. 720 ГК РФ, ст. 721 ГК РФ, ст. 722 ГК РФ, ст. 723 ГК РФ, ст. 724 ГК РФ, ст. 725 ГК РФ, ст. 726 ГК РФ, ст. 727 ГК РФ, ст. 728 ГК РФ, ст. 729 ГК РФ, ст. 730 ГК РФ, ст. 731 ГК РФ, ст. 732 ГК РФ, ст. 733 ГК РФ, ст. 734 ГК РФ, ст. 735 ГК РФ, ст. 736 ГК РФ, ст. 737 ГК РФ, ст. 738 ГК РФ, ст. 739 ГК РФ, ст. 740 ГК РФ, ст. 741 ГК РФ, ст. 742 ГК РФ, ст. 743 ГК РФ, ст. 744 ГК РФ, ст. 745 ГК РФ, ст. 746 ГК РФ, ст. 747 ГК РФ, ст. 748 ГК РФ, ст. 749 ГК РФ, ст. 750 ГК РФ, ст. 751 ГК РФ, ст. 752 ГК РФ, ст. 753 ГК РФ, ст. 754 ГК РФ, ст. 755 ГК РФ, ст. 756 ГК РФ, ст. 757 ГК РФ, ст. 758 ГК РФ, ст. 759 ГК РФ, ст. 760 ГК РФ, ст. 761 ГК РФ, ст. 762 ГК РФ, ст. 763 ГК РФ, ст. 764 ГК РФ, ст. 765 ГК РФ, ст. 766 ГК РФ, ст. 767 ГК РФ, ст. 768 ГК РФ, ст. 769 ГК РФ, ст. 770 ГК РФ, ст. 771 ГК РФ, ст. 772 ГК РФ, ст. 773 ГК РФ, ст. 774 ГК РФ, ст. 775 ГК РФ, ст. 776 ГК РФ, ст. 777 ГК РФ, ст. 778 ГК РФ, ст. 779 ГК РФ, ст. 780 ГК РФ, ст. 781 ГК РФ, ст. 782 ГК РФ, ст. 783 ГК РФ, ст. 784 ГК РФ, ст. 785 ГК РФ, ст. 786 ГК РФ, ст. 787 ГК РФ, ст. 788 ГК РФ, ст. 789 ГК РФ, ст. 790 ГК РФ, ст. 791 ГК РФ, ст. 792 ГК РФ, ст. 793 ГК РФ, ст. 794 ГК РФ, ст. 795 ГК РФ, ст. 796 ГК РФ, ст. 797 ГК РФ, ст. 798 ГК РФ, ст. 799 ГК РФ, ст. 800 ГК РФ, ст. 801 ГК РФ, ст. 802 ГК РФ, ст. 803 ГК РФ, ст. 804 ГК РФ, ст. 805 ГК РФ, ст. 806 ГК РФ, ст. 807 ГК РФ, ст. 808 ГК РФ, ст. 809 ГК РФ, ст. 810 ГК РФ, ст. 811 ГК РФ, ст. 812 ГК РФ, ст. 813 ГК РФ, ст. 814 ГК РФ, ст. 815 ГК РФ, ст. 816 ГК РФ, ст. 817 ГК РФ, ст. 818 ГК РФ, ст. 819 ГК РФ, ст. 820 ГК РФ, ст. 821 ГК РФ, ст. 822 ГК РФ, ст. 823 ГК РФ, ст. 824 ГК РФ, ст. 825 ГК РФ, ст. 826 ГК РФ, ст. 827 ГК РФ, ст. 828 ГК РФ, ст. 829 ГК РФ, ст. 830 ГК РФ, ст. 831 ГК РФ, ст. 832 ГК РФ, ст. 833 ГК РФ, ст. 834 ГК РФ, ст. 835 ГК РФ, ст. 836 ГК РФ, ст. 837 ГК РФ, ст. 838 ГК РФ, ст. 839 ГК РФ, ст. 840 ГК РФ, ст. 841 ГК РФ, ст. 842 ГК РФ, ст. 843 ГК РФ, ст. 844 ГК РФ, ст. 845 ГК РФ, ст. 846 ГК РФ, ст. 847 ГК РФ, ст. 848 ГК РФ, ст. 849 ГК РФ, ст. 850 ГК РФ, ст. 851 ГК РФ, ст. 852 ГК РФ, ст. 853 ГК РФ, ст. 854 ГК РФ, ст. 855 ГК РФ, ст. 856 ГК РФ, ст. 857 ГК РФ, ст. 858 ГК РФ, ст. 859 ГК РФ, ст. 860 ГК РФ, ст. 861 ГК РФ, ст. 862 ГК РФ, ст. 863 ГК РФ, ст. 864 ГК РФ, ст. 865 ГК РФ, ст. 866 ГК РФ, ст. 867 ГК РФ, ст. 868 ГК РФ, ст. 869 ГК РФ, ст. 870 ГК РФ, ст. 871 ГК РФ, ст. 872 ГК РФ, ст. 873 ГК РФ, ст. 874 ГК РФ, ст. 875 ГК РФ, ст. 876 ГК РФ, ст. 877 ГК РФ, ст. 878 ГК РФ, ст. 879 ГК РФ, ст. 880 ГК РФ, ст. 881 ГК РФ, ст. 882 ГК РФ, ст. 883 ГК РФ, ст. 884 ГК РФ, ст. 885 ГК РФ, ст. 886 ГК РФ, ст. 887 ГК РФ, ст. 888 ГК РФ, ст. 889 ГК РФ, ст. 890 ГК РФ, ст. 891 ГК РФ, ст. 892 ГК РФ, ст. 893 ГК РФ, ст. 894 ГК РФ, ст. 895 ГК РФ, ст. 896 ГК РФ, ст. 897 ГК РФ, ст. 898 ГК РФ, ст. 899 ГК РФ, ст. 900 ГК РФ, ст. 901 ГК РФ, ст. 902 ГК РФ, ст. 903 ГК РФ, ст. 904 ГК РФ, ст. 905 ГК РФ, ст. 906 ГК РФ, ст. 907 ГК РФ, ст. 908 ГК РФ, ст. 909 ГК РФ, ст. 910 ГК РФ, ст. 911 ГК РФ, ст. 912 ГК РФ, ст. 913 ГК РФ, ст. 914 ГК РФ, ст. 915 ГК РФ, ст. 916 ГК РФ, ст. 917 ГК РФ, ст. 918 ГК РФ, ст. 919 ГК РФ, ст. 920 ГК РФ, ст. 921 ГК РФ, ст. 922 ГК РФ, ст. 923 ГК РФ, ст. 924 ГК РФ, ст. 925 ГК РФ, ст. 926 ГК РФ, ст. 927 ГК РФ, ст. 928 ГК РФ, ст. 929 ГК РФ, ст. 930 ГК РФ, ст. 931 ГК РФ, ст. 932 ГК РФ, ст. 933 ГК РФ, ст. 934 ГК РФ, ст. 935 ГК РФ, ст. 936 ГК РФ, ст. 937 ГК РФ, ст. 938 ГК РФ, ст. 939 ГК РФ, ст. 940 ГК РФ, ст. 941 ГК РФ, ст. 942 ГК РФ, ст. 943 ГК РФ, ст. 944 ГК РФ, ст. 945 ГК РФ, ст. 946 ГК РФ, ст. 947 ГК РФ, ст. 948 ГК РФ, ст. 949 ГК РФ, ст. 950 ГК РФ, ст. 951 ГК РФ, ст. 952 ГК РФ, ст. 953 ГК РФ, ст. 954 ГК РФ, ст. 955 ГК РФ, ст. 956 ГК РФ, ст. 957 ГК РФ, ст. 958 ГК РФ, ст. 959 ГК РФ, ст. 960 ГК РФ, ст. 961 ГК РФ, ст. 962 ГК РФ, ст. 963 ГК РФ, ст. 964 ГК РФ, ст. 965 ГК РФ, ст. 966 ГК РФ, ст. 967 ГК РФ, ст. 968 ГК РФ, ст. 969 ГК РФ, ст. 970 ГК РФ, ст. 971 ГК РФ, ст. 972 ГК РФ, ст. 973 ГК РФ, ст. 974 ГК РФ, ст. 975 ГК РФ, ст. 976 ГК РФ, ст. 977 ГК РФ, ст. 978 ГК РФ, ст. 979 ГК РФ, ст. 980 ГК РФ, ст. 981 ГК РФ, ст. 982 ГК РФ, ст. 983 ГК РФ, ст. 984 ГК РФ, ст. 985 ГК РФ, ст. 986 ГК РФ, ст. 987 ГК РФ, ст. 988 ГК РФ, ст. 989 ГК РФ, ст. 990 ГК РФ, ст. 991 ГК РФ, ст. 992 ГК РФ, ст. 993 ГК РФ, ст. 994 ГК РФ, ст. 995 ГК РФ, ст. 996 ГК РФ, ст. 997 ГК РФ, ст. 998 ГК РФ, ст. 999 ГК РФ, ст. 1000 ГК РФ.

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, регистрация прав на недвижимое имущество 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 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, в таком представителем страховой компании, осуществляющей страхование предмета лизинга, аудиторам, ИТ-провайдером и уполномоченным государственным органам. Стороны подтверждают, что действия Лизингодателя, совершаемых в соответствии с настоящим положением, не являются и не будут являться нарушением Лизингодателем своих обязательств по раскрытию 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»), на совершение Лизингодателем любого действия (операций) 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», получают 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 АО Юникредит Банк (ОГРН 1027739082106), доступ, включая трансграничную передачу участникам Группы Юникредит, находящейся 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

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Шоколадный Дождь» Адрес регистрации: 107023 г. Москва, Медовый переулок дом 5, стр. 1 ИНН 7719758991 ОГРН 1107748624413 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Р/счт 40702810922000025706 К/счт 30101810500000000976 БИК 044525976</p>	<p>ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ: ООО «Юникредит Лизинг» Юридический адрес: 126000, г. Москва, ул. Большая Дмитрова, д. 5/8, стр. 2. Почтовый адрес: 119034, г. Москва, Бутковский пер., д. 9. Телефакс: (495) 287-31-50 E-mail: Aleksandr.Savolikh@unicredit.ru ИНН 7710445378 Ю/П 771001001 ОГРН 1027710027729 Р/с № 4070281060001033776 в АО «Юникредит Банк», г. Москва К/с 3010181030000000645 БИК 044525645</p>	<p>АРЕНДАТОР: ООО «БУРГЕР РУС» Адрес регистрации: 119002 г. Москва ул. Арбат, дом 29 ИНН 7719723690 ОГРН 1097746274009 Р/с 40702810000069001274 в ПАО Банк ВТБ г. Москва К/с 30101810700000000187 БИК 044525187</p>	<p>НОВЫЙ АРЕНДАТОР: ООО «ТУЯ» Адрес регистрации: 123242 г. Москва, ул. Красная Пресня дом 4 ИНН 7703641862 ОГРН 1077758912000 Р/с 40702810922000024180 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) К/счт 30101810500000000976 БИК 044525976</p>
---	--	--	---

Ключев О.К. / Ключев А.В. / Перевозчиков А.В. / Валковский В.А.

Техническое описание на здание от 12 августа 2019 г.

Техническое описание

на здание
(здание объекта)

Ресторан быстрого обслуживания "BURGER KING"
(здание объекта)

расположенная по адресу:

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

Кадастровый номер: 69-10-0251201-513

Составлено по состоянию на "12" август 2019 г.

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

Экспликация площади нежилого помещения

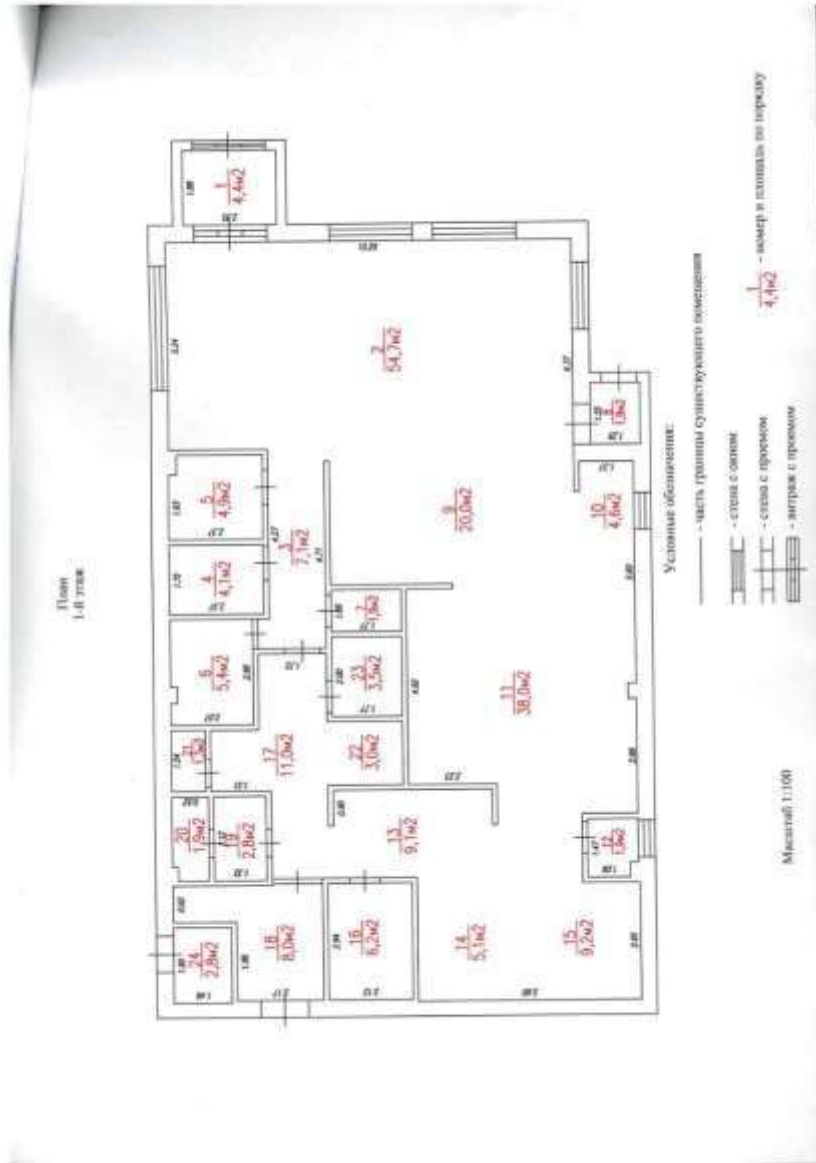
Этаж	Номер по плану	Наименование частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. Площадь						Примечание
				Полностью	из них		Льготной, исключенной, аренд. притр.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Специальное устройство помещений	
					Отоплены	Использование (подсобный)				
1	2	4	3	6	7	8	9	10	11	
1	1	Лестнич.	4,4			4,4				
	2	Общественный зал	34,7			34,7				
	3	Коридор	7,1			7,1				
	4	Санузел женский	4,1			4,1				
	3	Санузел мужской	4,9			4,9				
	6	Санузел женский	3,4			3,4				
	7	Мужская	1,9		1,9					
	8	Лестнич.	1,9			1,9				
	9	Зона отдыха	20			20,0				
	10	Комната хранения мебели	4,3			4,3				
	11	Двухкомнатный зал	59,1			59,1				
	12	Кухонная комната	1,9			1,9				
	13	Кухонная	9,1			9,1				
	14	Холодильная камера	3,1			3,1				
	15	Музыкальная камера	9,2			9,2				
	16	Склад сырья производства	6,2			6,2				
	17	Технологический коридор	11				11,0			
	18	Застекленная	8			8,0				
	19	Гардероб для персонала	2,8			2,8				
	20	Душная	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	Эксплуатационная	2,8			2,8				
		Итого:	212,8			168,9	44,9			

Исполнитель:
Кадастровый инженер

Дата: 12.08.2019



Луковинко А.Н.



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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

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

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

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

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

324

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

92

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года							
совместно)							
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	14	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	10	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), большой площади, лучшего качества;

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявленной 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:

- Автомобильный город Москва и города-спутники, Балашиха, Дзержинский, Котельники, Рязань, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

4.1. Текущая доходность на активном рынке. Данные на июль 2020 г.

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,22	0,14
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,36	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При ухудшенном состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием ("Обеспеченность" - возможность безаварийного подключения к коммуникациям).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здания и инженерная инфраструктура участка). Земля важна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок следует судьбе этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельные здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и