



ОТЧЕТ № 1910

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости Общества с ограниченной ответственностью «ЛОГИС», расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2

Дата оценки: 17 января 2020 г.

Дата составления отчета: 04 марта 2020 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГИС»
(ООО «ЛОГИС»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	5
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.	11
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.	12
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	13
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	14
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	14
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	17
2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	17
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.	23
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.	24
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).	25
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	25
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	25
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	31
3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	33
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	35
4.1. ОБЗОР РЫНКА.	35
4.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.	38
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	54
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	54
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	55
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.	66
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	72
8. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	74
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.	75

127247, Россия, г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

04 марта 2020 г.

ООО «ЛОГИС»

141580, Московская область,
Солнечногорский район, деревня Черная Грязь,
ул. Промышленная, стр.2, офис 207

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости Общества с ограниченной ответственностью «ЛОГИС», расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с Договором об оценке № 004-2020 от 17 января 2020 г (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости Общества с ограниченной ответственностью «ЛОГИС», расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 17 января 2020 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"; Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

- Сравнительный подход, метод анализа продаж.
- Доходный подход, метод прямой капитализации.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 17 января 2020 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей
Нежилое здание, складской комплекс «Лого-Арт», общая площадь 23217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2;	874 049 596
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:1, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь;	36 436 966
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 30000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:2, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь.	109 310 899
ИТОГО	1 019 797 461

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

С уважением,
Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельные участки), расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое здание, складской комплекс "Лого-Арт", общая площадь 23217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2; ✓ Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:1, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь; ✓ Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 30000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:2, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь. <p>Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5009/2019-9201 от 27.12.2019 г.;</p> <p>Инвентаризационная опись основных средств ООО «Логис» от 16.01.2020 г.</p> <p>Договор аренды нежилых помещений №010117 от 01.01.2017 г.;</p> <p>Договор аренды №200218 от 20.02.2018 г.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав,</p>	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки – собственность. Данные об ограничениях и обременениях на объект оценки:</p>

в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	здание – ипотека, аренда земельные участки – ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в рамках конкурсного производства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	17 января 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Нет
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Срок экспозиции объекта оценки ¹	Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст. 110 п. 7.1 ст. 139 п. 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после включения отчета об оценке имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве на основании решения собрания кредиторов, комитета кредиторов, либо решения арбитражного суда. Минимальный срок (Срок представления заявок на участие в торгах) должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (т.е. экспозиции объекта оценки на рынке).
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Допущения, на которых основывается оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с

¹ Требование ФСО №12, срок экспозиции при вынужденной продаже согласно заданию на оценку

рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность

	<p>расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений.</p> <p>15. В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельные участки), расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое здание, складской комплекс "Лого-Арт", общая площадь 23217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2; ✓ Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:1, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь; ✓ Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь
---	---



	30000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:2, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь. Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 004-2020 от 17 января 2020 г.	
Номер отчета	1910	
Дата составления отчета	04 марта 2020 г.	
Дата осмотра объекта оценки	31 января 2020 г.	
Срок проведения оценки	17 января 2020 г. – 04 марта 2020 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки имущество используется по функциональному назначению в качестве складского комплекса.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	918 248 059
	Доходный	1 121 346 863
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	1 019 797 461	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости</p>	

имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия т.е. с учетом **рыночной стоимости**.

Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Под ликвидационной стоимостью понимается 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.

Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного

	<p>факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Логис» (ООО «Логис»)</p> <p>Юр. адрес: 141580, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Грязь, ул. Промышленная, стр.2, офис 207</p> <p>ИНН 7716238568/КПП 504401001</p> <p>ОГРН 1157746071317, дата внесения записи о государственной регистрации 03 февраля 2015 г.</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004032-1 от 28.02.2018г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003276/19, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2020г.</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой</p>

	<p>договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006 г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru</p>
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	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	<p>Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003885/19 лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей сроком по 06.07.2020г.</p>

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный Отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
 - Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»;
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Наименование отдельных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в Задании на оценку с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными Задания на оценку.

Оценщик исходил из предположения, что оцениваемое здание расположено на земельных участках, которые входят в состав оцениваемого имущества.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования следующими лицами: Заказчиком оценки, собственником объекта оценки, кредитными организациями для предоставления которым подготовлен данный Отчет. Отчет может не отражать всех необходимых

процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое иное лицо (Третья сторона), кроме Заказчика оценки, собственника объекта оценки, кредитной организации получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. 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.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. *Рыночная стоимость объекта оценки* - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- сторона 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, типичном 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.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. *Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный (моральный) – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в

неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроеизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – 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.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **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.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные представленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5009/2019-9201 от 27.12.2019 г.;
- Инвентаризационная опись основных средств ООО «Логис» от 16.01.2020 г.
- Договор аренды нежилых помещений №010117 от 01.01.2017 г.;
- Договор аренды №200218 от 20.02.2018 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Логис» (ООО «Логис»)

Юр. адрес: 141580, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Грязь, ул. Промышленная, стр.2, офис 207

ОГРН 1157746071317, дата внесения записи о государственной регистрации 03 февраля 2015 г.

Суждение о физическом состоянии объекта оценки и о его функциональном назначении основывалось на визуальном осмотре, проведенном оценщиком.

Физическое состояние принимается как рабочее.

Функциональное назначение – складской комплекс.

Текущее использование – складской комплекс.

Объектом оценки является современный складской комплекс класса «А», расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2; располагающийся на земельных участках общей площадью 40 000 кв.м., кадастровый номер 50:09:0060608:1 и 50:09:0060608:2, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов.

Складской комплекс класса расположен в 14 км от МКАД непосредственно на Ленинградском шоссе в деревне Черная Грязь Солнечногорского района. В 5 км от

склада располагается аэропорт Шереметьево. Рядом со складом проходит новая скоростная магистраль Москва - Санкт-Петербург.

Основные характеристики складского комплекса:

- Площадь склада: 24 000 м²
- Рабочая высота: 12,5 м;
- Стеллажи: 30 000 паллетомест;
- Мезонин: более 30 000 ячеек;
- Хранение: Стеллажное, мелкочаечистое, напольное;
- Количество ворот: 28 ворот докового типа, в т.ч. 4 ворот для обслуживания малотоннажного транспорта;
- Антипылевые полы;
- Нагрузка на пол 8 т/м²;
- Система водяного пожаротушения;
- Закрытая охраняемая территория;
- Видеонаблюдение

Балансовая стоимость, руб. – нет данных.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности:

Здание – ипотека, аренда;

Земельные участки – ипотека.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки и аренды может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны несущественными, не влияющими на стоимость объекта оценки.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

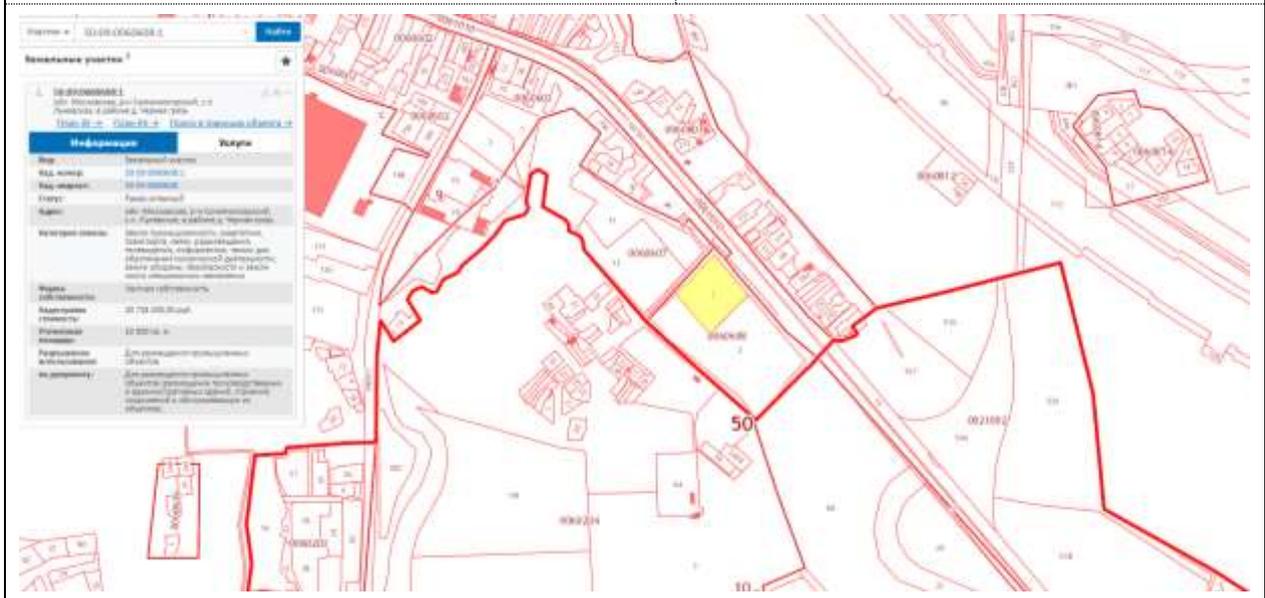
Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на объекты установлено Оценщиком на основании предоставленной Заказчиком копии Выписки из единого государственного реестра недвижимости.

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости.

Таблица 3-1 Информация о земельном участке 50:09:0060608:1

Кадастровый номер:	50:09:0060608:1
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
По документам	Для размещения промышленных объектов (размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)
Площадь участка, кв. м.:	10 000
Кадастровая стоимость, рублей:	20 728 200,00 руб. ²
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5009/2019-9201 от 27.12.2019 г.
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Ограничения и обременения	Ипотека



Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru>), данные Заказчика

² по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) www.rosreestr.ru

Таблица 3-2 Информация о земельном участке 50:09:0060608:2

Кадастровый номер:	50:09:0060608:2
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
По документам	для размещения промышленных объектов (размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)
Площадь участка, кв. м.:	30 000
Кадастровая стоимость, рублей:	60 981 600,00
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5009/2019-9201 от 27.12.2019 г.
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Ограничения и обременения	Ипотека



Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru>), данные Заказчика

Таблица 3-3 Описание объекта оценки (Нежилое здание, складской комплекс «Лого-Арт»)

Адрес	Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, строение 2
Наименование	Нежилое здание, складской комплекс «Лого-Арт»
Кадастровый номер	50:09:0060503:93
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое, складской комплекс
Класс складского комплекса	А
Общая площадь здания, м2	23 217,5
Высота потолков здания, м2	12,5
Сетка колонн, м2	12 x 24
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1-5
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, вентиляционная система, отопление, электроснабжение. Видеонаблюдение и охрана территории, пропускной режим, пожарная сигнализация, огороженная территория
Год постройки	Нет данных
Материал стен	Кирпичные
Полы	Наливные – бетонный пол с антипылевым покрытием
Промышленные ворота	8 доковых ворот
Инфраструктура	Паркинг для легкового транспорта, грузовиков
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5009/2019-9201 от 27.12.2019 г.
Балансовая стоимость, рублей	Нет данных
Кадастровая стоимость, рублей	1 263 257 402,58
Ограничения и обременения	Ипотека, аренда

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки.

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо, проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Московская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Волги и Оки. На территории области преобладает равнинный рельеф, характерное чередование холмистых возвышенностей и плоских низин. На севере и западе региона находится Смоленско-Московская возвышенность, в пределах которой выделяется Клинско-Дмитровская гряда (до 285 м.). Юг территории занимают северные склоны Среднерусской возвышенности. На юго-востоке области лежит сильно заболоченная Мещерская низменность. Главные реки - Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. Климат умеренно континентальный. Территория расположена в зоне смешанных лесов. Лесами занято свыше 40% площади региона.

Московская область - один из крупнейших промышленных районов России. В центральной части региона, в непосредственной близости от Москвы, сформировались многочисленные центры машиностроительной, металлообрабатывающей, химической, текстильной промышленности (Мытищи, Пушкино, Королев, Шелково, Люберцы, Раменское, Лыткарино, Одинцово, Красногорск, Химки и др.), в которых созданы такие крупные предприятия, как мытищенский "Метровагонмаш", Люберецкий завод сельхоз машин. Красногорский механический завод. Восток области традиционно считается районом развитой текстильной промышленности ("Ореховский текстиль", - Орехово-Зуево, концерн "Глуховтекс", - Ногинское чулочно-носочное объединение, Павло-Посадский камвольный комбинат) с отдельными центрами тяжелой промышленности (завод "Электростальтяжмаш") и энергетики (Шатурская ГРЭС). На юге области расположены предприятия машиностроительной и легкой промышленности (Подольский машиностроительный завод, Подольский механический завод, Серпуховский автомобильный завод, Коломенский станкостроительный завод, Каширский завод металлоконструкций), а также районы интенсивного сельского хозяйства. В северной части региона сосредоточены преимущественно предприятия тяжелой и легкой промышленности ("Клинволокно", Дмитровский завод мостовых конструкций, Сергиевопосадский оптико-машиностроительный завод), а также развито сельское хозяйство природного типа. На западе области расположены в основном зоны отдыха и отдельные, сравнительно небольшие промышленные центры (Наро-Фоминск, Можайск). В Подмосковье находится более половины всех российских наукоградов, Дубна, Протвино, Жуковский, Дмитров, Химки, Фрязино, Калининград, Пушкино.

Солнечногорский район

Солнечногорский район находится на северо-западе Московской области. Граничит с округом Химки, Зеленоградом и столицей.

Административный центр расположен в Солнечногорске.

На фоне природных достопримечательностей выделяется озеро Сенеж, лежащее на Клинско-Дмитровской гряде. Из природного водоёма берёт начало река Сестра. Вдоль озёрного побережья простирается территория райцентра. Вблизи него, обрамляя прибрежную полосу, находятся восемь населённых пунктов, в частности Редино, Загорье, Талаево и другие.



На территории района находится бывшее имение Всеволожских и Столыпиных - Середниково - одно из самых известных лермонтовских мест. Усадьба находится вблизи населённого пункта Посёлок санатория «Мцыри». В прошлом эта местность называлась Горетов Стан, именованная по протекающей рядом реке Горетовке.

Рис. 1 Местоположение на карте Московской области



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Земельные участки являются застроенными. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельные участки: 50:09:0060608:1, 50:09:0060608:2 относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования – Для размещения промышленных объектов.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельных участков 50:09:0060608:1,

50:09:0060608:2 соответствует текущему, то есть для размещения промышленных объектов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничной недвижимости или офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве складского комплекса.

Таким образом, исходя из вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. для эксплуатации существующего складского комплекса без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Главный итог 2019 года для экономики России — это стагнирующий рост, считают эксперты. На конец 2019 года аналитики видят остаточно хорошие отдельно взятые макропоказатели, но очень слабую общую динамику.

По мнению аналитиков РЭШ, ситуация в российской экономике в 2019 году в целом оставалась стабильной во многом благодаря сбалансированной макроэкономической политике. Инфляционное таргетирование и действующее бюджетное правило позволили сохранить устойчивость цен и валютного курса. Банк России всё больше внимания уделяет мерам, направленным на поддержание финансовой стабильности и предотвращение образования «пузырей» на рынке потребительского кредитования.

Российская экономика после фактической остановки роста в 1кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустилась ниже целевого уровня и составила 3,8% г/г.

Санкционная политика и нестабильность мирового нефтяного рынка будут по-прежнему «притормаживать» рост российской экономики. Эксперты отводят лидирующее положение не добывающей, а обрабатывающей отрасли. Пальму первенства разделят между собой машиностроение, химическая и легкая промышленности. Развитие машиностроения обусловлено повышением спроса на дорожно-транспортную технику, отечественные легковые автомобили, различное производственное оборудование. Химическая промышленность реализует процесс импортозамещения, благодаря чему ощутимо уменьшится отток валюты из России. Рост строительства и потребительский спрос станут предпосылками развития лесной промышленности.

Средний анализ минимума цен на нефть в 2020 году базируется в районе 50\$. При таком развитии России не угрожают глобальные экономические катаклизмы. Когда стоимость барреля в пределах до 50\$ Китай и Индия увеличивают объемы производства на экспорт. На США, Японии и Европе такая активность отражается замедлением темпов производства из-за разницы в ценообразовании конечного продукта.

В настоящее время обрушения рубля, как в конце 90-х, не будет. Рубль сохраняет свою платежеспособность согласно инфляции по ощущениям граждан на 20%. Власть может влиять на рубль ведением активов госпредприятий на валютном рынке вручную.

Правительство планирует укреплять рубль сдерживанием роста цен сетевых торговых компаний, введения льготных процентов на кредиты.

В течение 2019-20 гг., продолжится рост курса доллара, достигнув отметки в 70 руб. К концу 2020 года ожидаемый показатель уровня инфляции составит 5%. Несмотря на это, в долгосрочной перспективе (2036 год) ожидается укрепление позиции рубля на международной арене, вызванное ростом производительности труда.

По мнению аналитиков, с 2020 года процент ВВП начнет расти: около 3% в год. На начало периода он прогнозирует сокращение численности экономически активного населения страны. Однако затем данный показатель проявит положительную

тенденцию. Изменения затронут и структуру экономики. Прогнозируется рост доли услуг в ВВП: экспорт и импорт возрастут в 1,5 раза.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемый объект недвижимости является складским комплексом класса «А». Принимая во внимание, принадлежность объектов оценки к складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить как рынок складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Солнечногорск городской округ, Елино деревня</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 48 100</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 120 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 16,0</p> <p>Тип здания / Класс: Складской комплекс/А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 700 000 000</p>	
<p>Складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Солнечногорск городской округ, Перепечино деревня, Придорожная ул., 12</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 11 131</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 20 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 15,0</p> <p>Тип здания / Класс: Складской комплекс/А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/222932231</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 734 646 000</p>	

Складской комплекс

Адрес/Район расположения: Московская область, Мытищи, ш. Волковское, с34

Общая площадь здания кв.м.: 6 560

Площадь земельного участка, кв.м.: 1 900

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 3,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность

Источник информации: <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/224404305/>

Стоимость RUR (с НДС): 489 638 400

**Складской комплекс**

Адрес/Район расположения: Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, Кожухово микрорайон

Общая площадь здания кв.м.: 47 000

Площадь земельного участка, кв.м.: 85 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 8,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/185968356/>

Стоимость RUR (с НДС): 2 150 000 000

**Складской комплекс**

Адрес/Район расположения: Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного Завода поселок

Общая площадь здания кв.м.: 41 610

Площадь земельного участка, кв.м.: 120 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 17,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/>

Стоимость RUR (с НДС): 1 928 511 122



Складской комплекс

Адрес/Район расположения: Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30

Общая площадь здания кв.м.: 7 708

Площадь земельного участка, кв.м.: 12 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 6,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация:

правовой статус з/у – собственность

Источник информации:
<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/225157885/>

Стоимость RUR (с НДС): 360 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 360 000 000 до 2 150 000 000 рублей с НДС.

4.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости Москвы происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации. Рынок промышленных помещений Москвы находится на начальной стадии развития. Планы правительства Москвы по выводу производств за пределы МКАД несколько тормозят активизацию этого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Москва играет доминирующую роль делового центра страны, хотя многие девелоперы стремятся развивать бизнес в другие регионы Российской Федерации. Анализ значительного количества проектов строительства складских помещений класса А и А- выявил пять основных наиболее привлекательных направлений в Московской области: Ленинградское шоссе (М10), Каширское шоссе (М4), Варшавское шоссе (М2), Новорижское шоссе (М9) и Новорязанское шоссе (М5).

На протяжении последних 10 лет инвесторы предпочитали вкладывать средства в строительство офисной и жилой недвижимости. Многие аналитики ожидают достижения пиковых показателей активности рынка офисной и жилой недвижимости, поэтому

инвесторы в целях диверсификации портфелей рассматривают возможность инвестирования в сектор складской недвижимости.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

Структура рынка складских помещений

Основными игроками на рынке складской недвижимости Класса А и В являются:

1. Профессиональные девелоперы в области складской недвижимости.
2. Промышленные предприятия, сдающие в аренду часть своих площадей.
- 3 Складские помещения, принадлежащие городу.

Классификация складов Класс А

1. Новое здание, построенное с применением новых строительных материалов, включая коммуникации и оборудование, отвечающее всем международным стандартам;
2. Удобный подъезд и близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям.
3. Близость к МКАД (макс. 15 км), размещение вдоль основных трасс или Бетонки (А107 Кольцевая Дорога).
4. Одноэтажное здание.
5. Шаг колонн более 12 м.
6. Выровненный пол с непылящим покрытием.
7. Рабочая высота не менее 10 метров.
8. Наличие для арендаторов склада офисных помещений не менее, чем класса В.
9. Максимальная площадь, занимаемая зданием, не более 50% от общей площади земельного участка.
10. Круглосуточная работа.
11. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения.
12. Функционирующая система спринклерного пожаротушения.
13. Регулируемый режим влажности и температуры.
14. Выделенные телефонные линии.
15. Наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта.
16. Наличие таможенного поста.
17. Договора аренды, прошедшие государственную регистрацию.

Класс А-

Новое складское помещение, отвечающее 12-15 параметрам, обязательным для складского помещения класса А.

Класс В

Обычно реконструированное здание с высотой потолка 5-8 метров, оснащенное всеми необходимыми коммуникациями и оборудованием. Часто многоэтажное здание. На территории складского комплекса имеются также офисные помещения. Складские помещения класса В должны соответствовать 8-11 вышеописанным критериям.

Класс С

Как правило, данная категория складских помещений представлена нереконструированными промышленными помещениями, отапливаемыми или неотапливаемыми ангарами, отвечающими менее 7 из вышеперечисленных критериев.

Структура рынка производственных помещений

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводительным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Общие тенденции на рынке складской недвижимости Московского региона³

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона и подготовили прогноз на 2020 год. Среди ключевых трендов:

- Доля вакантных складских площадей достигла минимального значения с 2013 года – 2,5%;
- Более чем в 2 раза вырос спрос на строительство собственных складов – до 24%;
- На фоне снижения объема сделок в Московском регионе ожидается двукратный рост показателя в регионах России – до 900 тыс. кв. м;
- Рынок вошел в стадию роста ставок аренды.

Общий объем предложения на рынке складской недвижимости России составил около 27,2 млн кв. м, из которых 55% или чуть более 15 млн кв. м расположено в Московском регионе. За год общий объем предложения в столичном регионе увеличился на 6%.

³ <https://logistics.ru/skladirovanie/v-2019-godu-dolya-vakantnykh-skladskikh-ploschadey-v-moskovskom-regione-dostigla>

В текущем году в Московском регионе введено в эксплуатацию около 850 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в целом соответствует значениям 2018 года (805 тыс. кв. м). При этом, как и в прошлом году, отмечается, что в общем объеме нового строительства доля спекулятивных складов составляет менее 50%, а по предварительным данным, 27% введенных площадей построено для собственных нужд и 29% – реализовано по схеме built-to-suit.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2019 году в Московском регионе:

Название объекта	Класс	Общая площадь, кв. м
Распределительный центр «Северная звезда», Leroy Merlin	A	140 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1 и 2	A	102 000
Logistics Partners «Внуково-2»	A	100 000
Распределительный центр IKEA в Есипово	A	90 000
«PNK Парк Валищево», корпус 12, «Лента»	A	70 000

В целом отмечается стабильное развитие рынка складской недвижимости, которое выражается как в объемах нового строительства, так и в устойчивом спросе, который приводит к снижению вакансии. По итогам 2019 года, доля вакантных площадей в Московском регионе снизится по сравнению с 2018 годом на 1,7 п. п. и составит 2,5% – рекордно низкое значение с 2013 года.

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank

Снижение объемов спекулятивного строительства на столичном рынке складской недвижимости отражается и на структуре сделок – растет доля сделок на вторичном рынке. По итоговым оценкам, в 2019 году их доля увеличится до 59% от всего объема сделок. Для сравнения в 2017 году аналогичный показатель достигал 44%.

Низкие объемы нового строительства и меняющиеся требования пользователей складских площадей к логистике и зданиям заставляют многих операторов отказаться от аренды/покупки готовых складских комплексов на рынке первичной аренды в пользу строительства собственных складов по схеме с привлечением генерального подрядчика или built-to-suit. Так, по итогам 2019 года ожидается, что доля сделок спекулятивной аренды/продажи на первичном рынке составит 41% от всего объема сделок, снизившись на 9 п.п. по сравнению с 2018 годом. Среди наиболее значимых сделок со складами под собственные нужды стоит выделить покупку компанией «Почта России» 50 тыс. кв. м в складском комплексе «Внуково-2».

После рекордных значений в 2018 году, когда объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона превысил 1,8 млн кв. м, по итогам этого года ожидается снижение данного показателя на 6%. Однако ожидаемый объем сделок все равно будет достаточно высоким – около 1,7 млн кв. м.

Как и в предыдущие годы, основную долю в структуре сделок в Московском регионе занимают компании, представляющие сектор розничной торговли, – 32% от всего объема арендованных/купленных кв. м складской недвижимости. На логистические и транспортные компании приходится 24% сделок. Несмотря на некоторое снижение в общем объеме показателя компаний онлайн-торговли (с 12% по итогам 2018 года до 10% по итогам 2019 года), данный сегмент является одним из ключевых драйверов рынка. Многие игроки розничной торговли наряду с оффлайн-ритейлом развивают онлайн-формат, для чего также арендуют складские площади. Кроме того, онлайн-торговля влияет и на компании сектора логистики и транспорта, клиентами которых выступают операторы онлайн-ритейла.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2020 году объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе увеличится до 1 млн кв. м, что связано с высоким спросом и низким объемом текущего свободного предложения. При этом увеличения доли вакантных площадей не ожидается, и она будет находиться в пределах 2-2,5% в 2020-2022 гг.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Таблица 4-1 *Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)*

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
	Местоположение				
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	O	O	O	O



3	Обеспеченность инженерными сетями		В	В	В
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	В	В	О	О
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-В	-В	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
-/+В - существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад не базовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис.1 Вклады основных видов экономической деятельности в ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

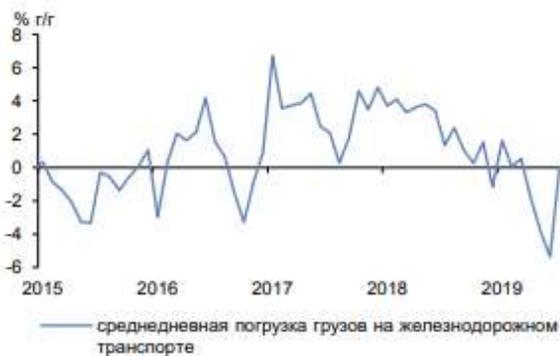
Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Рис.2 График снижения погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3 Снижение темпов роста потребления электроэнергии



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис.4 Рост розничного товарооборота во 2кв19

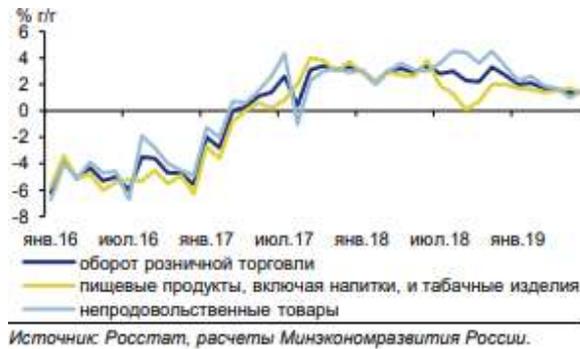


Рис. 5 График снижения продаж новых легковых автомобилей



Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис.6 График роста пассажирских авиаперевозок во 2кв19

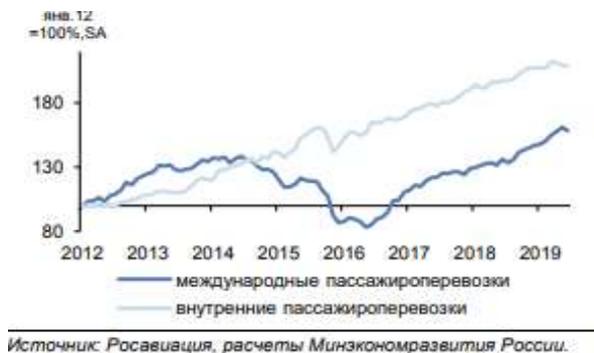


Рис. 7 Индекс потребительских настроений



Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле– июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае).

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

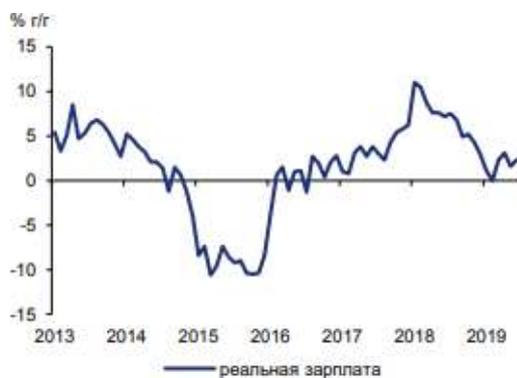
Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

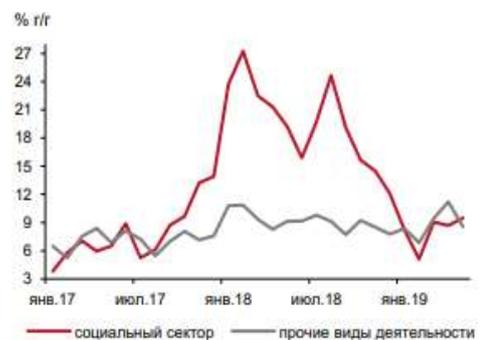
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Рис.8 График роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 9 Динамика заработных плат в социальном и частном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел.

SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

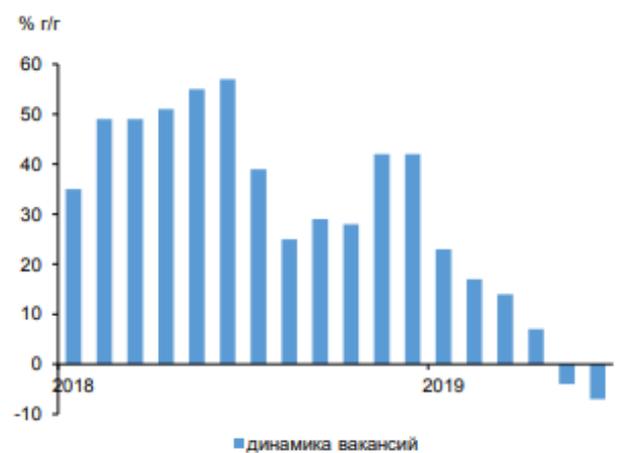
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Рис.10 График сохранения уровня безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 11 График сокращения числа вакансий по данным портала HeadHunter



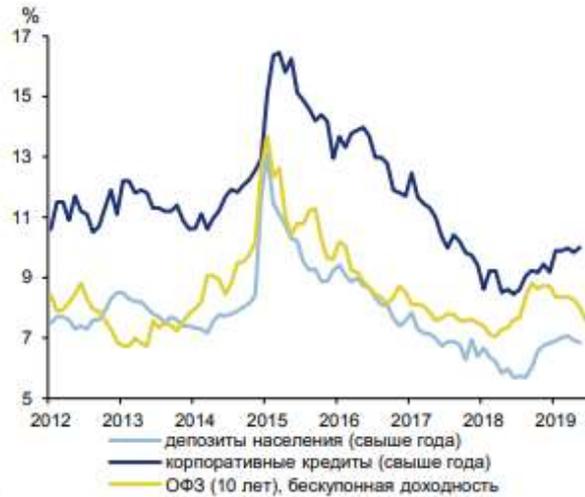
Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис.12 График разрыва между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 13 График снижения ипотечных ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя «Платеж / Доход» для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

Глобальные рынки

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

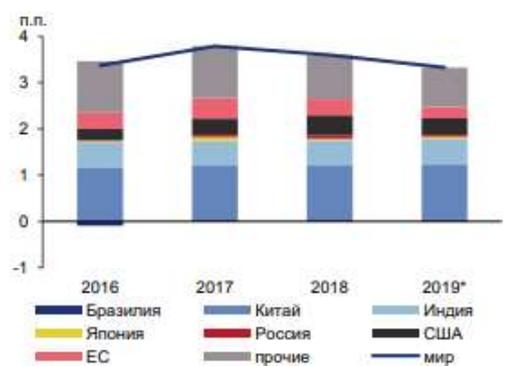
Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

Рис.14 Динамика глобальных индексов PMI



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15 График ожиданий замедления мировой экономики



Источник: МВФ, расчеты Минэкономразвития России.
*World Economic Outlook июль 2019 г.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE4. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

Цены на нефть марки «Юралс» в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле–июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства

Индонезии о возможном введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

Рис.16 График поддержания стран ОПЕК нефтяных котировок

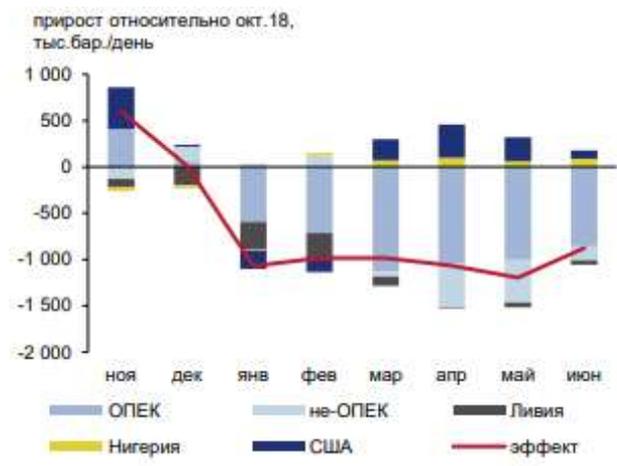
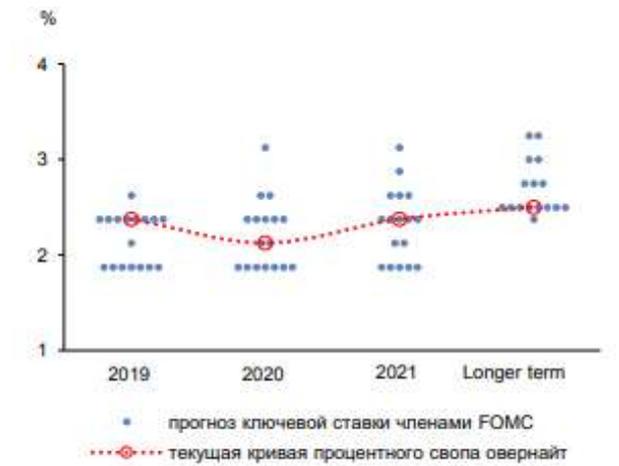


Рис. 17 Динамика снижения ФРС США базовой процентной ставки



На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.

На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками. В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Анализ подходов для целей оценки объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемому комплексу зданий.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

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) (п. 24в ФСО №7).

Рынок купли-продажи складских объектов в Московском регионе развит (в ходе анализа открытых источников информации выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), что в соответствии с п. 23а, в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используются там, где достаточно рыночных данных для определения стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Рынок купли-продажи объектов складской недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод, основанный на сравнении продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости достаточно эффективно. В распоряжении Оценщика находятся документально подтвержденная информация о будущих денежных поступлениях от сдачи имущества в аренду, отраженная в долгосрочных договорах аренды.

На основании вышеизложенных фактов оценщик пришел к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках доходного подхода предполагается применение метода капитализации дохода в рамках доходного подхода.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и

т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

<p>Оцениваемый объект:</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2</p> <p>Площадь здания, кв.м.: 23 217,5</p> <p>Общая площадь земельных участков, кв.м.: 40 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 14⁴</p> <p>Тип здания / Класс: складское здание / А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p>	
<p>Аналог №1</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Солнечногорск городской округ, Елино деревня</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 48 100</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 120 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 16,0</p> <p>Тип здания / Класс: Складской комплекс/А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 700 000 000</p>	

⁴ Расстояние определялось по данным <https://yandex.ru/maps>

Аналог №2

Адрес/Район расположения: Московская область,
Солнечногорск городской округ, Перепечино деревня,
Придорожная ул., 12

Общая площадь здания кв.м.: 11 131

Площадь земельного участка, кв.м.: 20 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 15,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность

Источник информации:
<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/222932231>

Стоимость RUR (с НДС): 734 646 000

**Аналог №3**

Адрес/Район расположения: Московская
область, Мытищи, ш. Волковское, с34

Общая площадь здания кв.м.: 6 560

Площадь земельного участка, кв.м.: 19 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 3,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность

Источник информации:
<https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/224404305/>

Стоимость RUR (с НДС): 489 638 400

**Аналог №4**

Адрес/Район расположения: Москва, ВАО, р-н Косино-
Ухтомский, Кожухово микрорайон

Общая площадь здания кв.м.: 47 000

Площадь земельного участка, кв.м.: 85 000

Состояние: хорошее

Удаленность от МКАД, км: 8,0

Тип здания / Класс: Складской комплекс/А

Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность

Источник информации:
<https://www.cian.ru/sale/commercial/185968356/>

Стоимость RUR (с НДС): 2 150 000 000



Аналог №5	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного Завода поселок</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 41 610</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 120 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 17,0</p> <p>Тип здания / Класс: Складской комплекс/А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 1 928 511 122</p>	
Аналог №6	
<p>Адрес/Район расположения: Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 7 708</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 12 000</p> <p>Состояние: хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 6,0</p> <p>Тип здания / Класс: Складской комплекс/А</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://khimki.cian.ru/sale/commercial/225157885/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 360 000 000</p>	

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены линейные корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на площадь земельного участка*
2. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
3. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
4. *Корректировка на условия финансирования*
5. *Корректировка на время предложения/продажи*
6. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
7. *Корректировка на масштаб объекта*
8. *Корректировка на местоположение.*
9. *Корректировка на материал стен*

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости - 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород, составляет для промышленно-складских объектов 11,6%. (таблица 163 справочника).

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания и земельные участки у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (6 мес.) и того факта, что данные предложения на продажу являются актуальными на дату оценки (январь 2020 года), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на масштаб:

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади, таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь улучшений земельных участков для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовались:

Данные справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода Под ред. Л.А. Лейфера (рис.59)

Корректировка на площадь по расчетам автора справочника определяется формулой:

$$K = \frac{1,6793 * \text{Площадь}_{\text{оо}}^{-0,111}}{1,6793 * \text{Площадь}_{\text{оа}}^{-0,111}}$$

Тогда, корректировка на площадь для аналогов составляет:

Таблица 5-2 Корректировка на масштаб для промышленных объектов.

Объекты	Площадь зданий, кв.м.	Корректировка
Аналог №1	48 100	1,08
Аналог №2	11 131	0,92
Аналог №3	6 560	0,87
Аналог №4	47 000	1,08
Аналог №5	41 610	1,07
Аналог №6	7 708	0,88
Объект оценки	23 217,5	

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

В процессе анализа информации о состоянии объектов-аналогов, Оценщик выявил, что объект оценки и аналоги можно отнести к современной складской недвижимости класса А, с небольшим сроком эксплуатации. Корректировка по данному признаку не применялась.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет место расположения. В рамках данного отчёта применялась корректировка на удалённость от МКАД.

В качестве аналогов рассматривались складские комплексы, расположенные, на разном удалении от МКАД.

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2019, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на удаленность от МКАД можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{40,18 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,21}}{40,18 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,21}}$$

Удал – расстояние от МКАД.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-3 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Расстояние от МКАД	14,0	16	15	3	8	17	6
Относительная расчетная стоимость	23,08	22,45	22,75	31,90	25,96	22,16	27,6
Корректировка		1,028	1,015	0,724	0,889	1,042	0,837

Корректировка на площадь земельного участка

Стоимость объектов аналогов была скорректирована на площадь земельного участка, который ассоциируется с объектом аналогом.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$У = (ДЗОО-ДЗОА)*СЗУ,$$

где:

У – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗОО – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗОА – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

СЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки 3 644 рубль/кв.м. (расчет стоимости свободного земельного участка представлен в приложении к отчету).

Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

Расчет корректировки на долю площади земли представлен ниже.

Таблица 5-4 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь зданий	кв.м.	23 217,50	48 100,00	11 131,00	6 560,00	47 000,00	41 610,00	7 708,00
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта:	кв.м.	40 000,0	120 000,0	20 000,0	19 000,0	85 000,0	120 000,0	12 000,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	кв.м.	1,72	2,49	1,80	2,90	1,81	2,88	0,64
Корректировка	руб./кв.м		-2 813	-288	-4 566	-333	-4 518	3 937

Таблица 5-5 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена, рублей		1 700 000 000,00	734 646 000	489 638 400	2 150 000 000	1 928 511 122,00	360 000 000,00
Площадь зданий, кв.м.	23 217,5	48 100	11 131	6 560	47 000	41 610	7 708
Площадь участка, кв.м.	40 000	120 000	20 000	19 000,0	85 000,0	120 000,00	12 000,00
Цена, рублей за 1 кв. м. зданий с НДС		35 343	66 000	74 640	45 745	46 347	46 705
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,884	0,884	0,884	0,884	0,884	0,884
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на время предложения/продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение		1,028	1,015	0,724	0,889	1,042	0,837
Корректировка на размер		1,080	0,920	0,870	1,080	1,070	0,880
Корректировка на физические характеристики		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		34 838	54 557	41 496	38 882	45 531	30 576
Корректировка на размер земельного участка, руб. за 1 кв.м.		-2 813	-288	-4 566	-333	-4 518	3 937
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		32 025	54 269	36 930	38 549	41 013	34 513

Вес аналога		0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС	39 550						
Стоимость единого объекта недвижимости, рублей с НДС	918 248 059						

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определена как стоимость единого объекта недвижимости с учетом возмещаемых налогов (НДС).

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельным участкам и стоимостью относимую к зданию.

Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью условно свободного земельного участка будет приходиться на здания общей площадью 23 217,5 кв.м., расположенные на земельном участке. Стоимость 1 кв.м. земельного участка рассчитана в рамках определения корректировки на размер земельного участка.

Таблица 5-6 Рыночная стоимость объектов недвижимости

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости из них:	918 248 059
Нежилое здание, общей площадью 23 217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2	772 500 194
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060608:1, общей площадью 10 000 кв. м., адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь	36 436 966
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060608:2, общей площадью 30 000 кв. м., адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь	109 310 899

Источник информации: расчеты Оценщика

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.п.).

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость V актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов I : $V = PV(I_1, \dots, I_k)$, где k — период владения активом.

Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни актива при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтированных денежных потоков — прогноз чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. Предполагается, что учет тенденций всех составляющих оцениваемого актива заложен в рыночных данных. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

При оценке же методом дисконтирования денежного потока отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

В целом эти методы можно определить следующим образом.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод дисконтированных денежных потоков — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Метод дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Оценщиком было принято решение использовать для расчета рыночной стоимости объекта оценки прямой капитализации.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе ставок арендной платы, отраженных в договорах аренды в первый прогнозный период;
2. расчет рыночной стоимости зданий путем капитализации чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. Помещения, используемые собственником для собственных нужд, также учитываются при расчете потенциального валового дохода. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из типичных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня наполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня наполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее

вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Определение потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и сопутствующих дополнительных услуг. В общем случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Размер арендной платы

Анализ данных договоров показал, что величина арендной ставки соответствует диапазону рыночных значений и не требует каких-либо корректировок со стороны оценщика при прогнозировании будущих доходов, генерируемых объектом недвижимости с учетом долгосрочного характера договорных отношений.

Размер арендной платы в первый прогнозный период будет соответствовать параметрам, указанным в договорах аренды:

- по договору аренды №200218 от 20.02.2018 г. ставка арендной платы неизменна до окончания договора аренды.
- по договору аренды №010117 от 01.01.2017 г. предусмотрена ежегодная индексация постоянной части арендной платы на уровне потребительских цен РФ. Индекс потребительских цен за период с 01.08.2017 по 01.08.2019 года составил 7,21%⁵

Таблица 5-7 Арендная ставка по договору аренды №010117 от 01.01.2017 г.

Наименование, этаж расположения	Постоянная арендная ставка, кв.м/год рублей с НДС (базовые параметры договора), руб./ кв.м. в год (пункт 7.2.1. договора)	ИПЦ (пункт 7.2.2. договора)	Переменная часть арендной платы, руб./ кв.м. в год (пункт 7.3.2. договора)	Площадь помещений, кв.м. (пункт 7.2.1. договора)	Потенциальный валовой доход, рублей.
	[1]	[2]	[3]	[4]	[4*(1*2+3)]
Склад	8 024	1,0721	1200,00	10 943	107 269 090
офис 1 этаж	9 204	1,0721	1200,00	101	1 117 828
склад 2 этаж	6 844	1,0721	1200,00	641	5 472 507
офис 2 этаж	9 204	1,0721	1200,00	162	1 792 953
офис 3 этаж	9 204	1,0721	1200,00	162	1 792 953
офис 4 этаж	9 204	1,0721	1200,00	162	1 792 953
ИТОГО					119 238 284

⁵ https://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm

Таблица 5-8 Арендная ставка по договору аренды №200218 от 20.02.2018 г.

Наименование помещений	Арендная ставка, кв.м/год рублей с НДС (пункт 4.1. договора)	Арендная ставка за эксплуатационное обслуживание, кв.м/год рублей с НДС Приложение 4, часть 2	Площадь помещений, кв.м.	Потенциальный валовый доход, рублей.
Офисные помещения	6 540	420,64 ⁶	10 698	74 464 927
Складские помещения	6 540	420,64		
Мезонинные помещения	6 540	420,64		
Подсобные помещения	6 540	420,64		

Действительный валовой доход (ДВД)

В общем случае, действительный (или эффективный) валовый доход определяется, как потенциальный валовый доход за минусом потерь от недозагрузки помещений и прочих потерь (например, недополучение арендных платежей).

В рамках настоящей модели площадь арендованных помещений по долгосрочным договорам аренды (22 869 кв.м.) практически соответствует общей площади помещений. В этом случае, мы прогнозируем недозагрузку на уровне достигнутых значений (1,5%).

Действительный валовой доход определялся исходя из данных ставок аренды сложившихся по долгосрочным договорам аренды на дату оценки.

Таблица 5-9 Действительный валовой доход (ДВД)

Площадь помещений	Потенциальный валовый доход, рублей	Коэффициент наполняемости	Действительный валовый доход, рублей с НДС
12 171,0	119 238 284	1,00	119 238 284
10 698,0	74 464 927	1,00	74 464 927
348,5	недогрузка -	0,00	-

Определение операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Операционные расходы включают эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

⁶ 375000*12/10698=420,64

Нами был учтен совокупный размер операционных расходов для производственно-складских помещений на уровне среднего значения 2257,5 руб. /кв.м./год с НДС (данные справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. (таблица 1.6.1 справочника)).

Таблица 5-10 Расчет операционных расходов

Площадь, кв.м	Операционные расходы, рублей/кв.м	Операционные расходы, рублей
23 217,5	2 257,5	52 413 506

Расчет чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и операционными расходами собственника.

Таблица 5-11 Расчет чистого операционного дохода

Действительный валовый доход, рублей	Операционные расходы, рублей	Чистый операционный доход, рублей
193 703 211	52 413 506	141 289 705

Определение величины соответствующего коэффициента капитализации для объекта оценки.

В рамках данного отчета ставка капитализации определялась на основе анализа рыночных данных и составила 12,6%. (Данные Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера таблица 58 справочника))

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» пункту 23 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 рыночного 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.

Таблица 5-12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	141 289 705
Коэффициент капитализации, %	12,6%
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	1 121 346 863

В рамках доходного подхода стоимость объекта оценки определена как стоимость единого объекта недвижимости.

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельным участкам и стоимостью относимую к зданию.

Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью условно свободного земельного участка будет приходиться на здания общей площадью 23 217,5 кв.м., расположенные на земельном участке. Стоимость 1 кв.м. земельного участка рассчитана в рамках определения корректировки на размер земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Таблица 5-13 Рыночная стоимость объектов недвижимости

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости из них:	1 121 346 863
Нежилое здание, общей площадью 23 217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2	975 598 998
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060608:1, общей площадью 10 000 кв. м., адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь	36 436 966
Право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060608:2, общей площадью 30 000 кв. м., адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь	109 310 899

Источник информации: расчеты Оценщика

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости оцениваемых объектов выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость.

При определении рыночной стоимости складского комплекса оценщик использовал сравнительный и доходный подходы.

Сравнительный подход наиболее действенен при наличии действительно сравнимых объектов, по которым имеется достоверная информация по цене и характеристикам. Он наиболее объективно отражает конъюнктуру рынка. Тот факт, что расчеты базируются на фактических ценах купли-продажи, которые формируются на рынке, является неоспоримым преимуществом сравнительного подхода.

Из недостатков сравнительного подхода следует выделить низкий уровень информационной обеспеченности данных о размере скидки при переводе цены предложения в цену сделки в условиях стагнации рынка.

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения имуществом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем, определении уровня риска, сопутствующего деятельности и, соответственно, приемлемой ставки дисконтирования.

Анализируя преимущества и недостатки использованных подходов, Оценщик счел необходимым распределить веса подходов следующим образом:

Сравнительный подход – 50%

Доходный подход – 50%

Таблица 6-1 Результаты согласования

Объект недвижимости	Сравнительный подход	Вес подхода	Доходный подход	Вес подхода	Согласованная величина стоимости, рублей
Нежилое здание, складской комплекс «Лого-Арт», общая площадь 23217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2;	772 500 194	50%	975 598 998	50%	874 049 596

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

Таблица 6-2 Результаты согласования

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:1, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь;	36 436 966
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 30000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:2, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь.	109 310 899

8. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 8-1

Наименование	Рыночная стоимость, рублей ⁷
Нежилое здание, складской комплекс «Лого-Арт», общая площадь 23217,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0060503:93, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2;	874 049 596
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:1, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь;	36 436 966
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 30000 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0060608:2, адрес объекта: Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь.	109 310 899
ИТОГО	1 019 797 461

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____/Швец П. В./

⁷ Включает НДС (20%) в случае, если имущество является объектом налогообложения НДС

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Расчет стоимости свободного земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 09 мая 2005 г. №43-ФЗ, от 18 июня 2005 г. №60-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №90-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №199-ФЗ, от 05 января 2006 г. №7-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 27 июля 2006 г. №155-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №13-ФЗ, от 26 апреля 2007 г. №63-ФЗ, от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №212-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №261-ФЗ, от 01 декабря 2007 г. №318-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №68-ФЗ, от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 26 декабря 2005 г. №189-ФЗ, от 19 декабря 2006 г. №238-ФЗ);
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федеральных законов от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ, от 12 апреля 2001 г. №36-ФЗ, от 11 апреля 2002 г. №36-ФЗ, от 09 июня 2003 г. №69-ФЗ, от 11 мая 2004 г. №39-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ (ред. 29 декабря 2004 г.), от 02 ноября 2004 г. №127-ФЗ, от декабря 2004 г. №189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. №196-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №217-ФЗ, от 05 декабря 2005 г. №153-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №206-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 03 июня 2006 г. №73-ФЗ, от июня 2006 г. №93-ФЗ, от 18 июля 2006 г. №111-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. №232-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №214-ФЗ, от 02 октября 2007 г. №225-ФЗ, от 18 октября 2007 г. №230-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №257-ФЗ, от 23 ноября 2007 г. №268-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 30 июня 2008 г. №108-ФЗ).
7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. Федеральных законов от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федеральных законов от 07 июля 2003 г. №113-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 03 октября 2004 г. №123-ФЗ, от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ, от 07 марта 2005 г. №10-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №11-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
9. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва.
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва.

11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.

2. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.

3. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.

4.Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.

5.Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7

6.Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.land-in.ru

www.rway-online.ru

www.kommersant.ru

www.rway.ru

www.irn.ru

www.roszem.ru

www.economy.gov.ru

www.expert.ru.

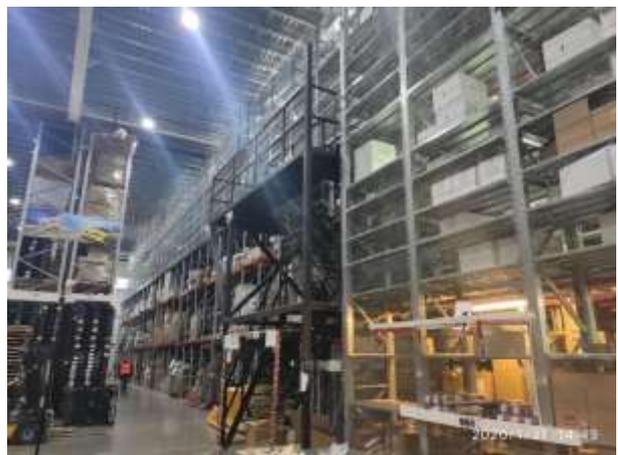
www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

www.irr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки





ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Расчет стоимости свободного земельного участка

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;
 C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

Таблица ПЗ-1 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	32 800	49 200	20 000	6 000
Назначение з/у	Земля пром. назначения	Земля пром. назначения	Земля пром. назначения	Земля пром. назначения
Стоимость рублей.	164 000 000	172 200 000	93 000 000	22 800 000
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Удаленность от МКАД, км	9	12	14	14
Местоположение	Москва, р-н Молжаниновский, Международное ш., 28АС1	Московская область, Химки, мкр. Сходня, Горная ул.	Московская область, Солнечногорск городской округ, Лунево поселок	Химки, городской округ Химки, Московская область
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/191786465/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191785435/	https://kupizemli.ru/seller/leningradskoe/uchastok-20-ga-pod-promyshlennoskladskoy-kompleks-lunevo	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennaya_zemli/promyshlennaya_zemlya_tekhnopark_60_sotok_khimki/

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Вносимые корректировки:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на масштаб объекта
6. Корректировка на коммуникации
7. Корректировка на передаваемые права

Таблица ПЗ-2 Матрица корректировок для земельного участка

Корректировки	з/у объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		164 000 000	172 200 000	93 000 000	22 800 000
Площадь з/у, кв. м. ⁸	40 000	32 800	49 200	20 000	6 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		5 000	3 500	4 650	3 800
Корректировки:					
Торг		0,881	0,881	0,881	0,881
Местоположение з/у относительно удаленности от МКАД		0,766	0,911	1,000	1,000
Местоположение з/у относительно близости автомагистралей		1,000	1,250	1,250	1,250
Назначение з/у		1,000	1,000	1,000	1,000
Размер з/у		1,000	1,000	0,870	0,780
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000	1,000
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.		3 376	3 513	4 455	3 264
Веса аналогов		0,273	0,242	0,242	0,242
Рыночная стоимость прав собственности за 1 кв. м., руб.		3 644			

Источник информации: расчеты Оценщика

⁸ На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АО № 517206 от 11.03.2013 г., Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АО № 517306 от 12.03.2013 г.

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера) и составляет для земельных участков под индустриальную застройку 11,9%.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и аналогов – полное право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции земельных участков (не менее 6-х месяцев) и того факта, что представленные предложения являются актуальными (не помещены в архив информационного источника), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение земельного участка относительно удаленности от МКАД

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет месторасположения. В качестве аналогов рассматривались земельные участки, расположенные на разном удалении от МКАД.

Размер корректировки на местоположение отражен в справочнике «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. рис.6 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{13\,709 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,602}}{13\,709 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,602}}$$

К – относительная стоимость объекта;

Удал – расстояние от МКАД.

Тогда, корректировка на удаленность от МКАД для аналогов составляет:

Таблица ПЗ-3 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Расстояние от МКАД	14	9	12	14	14
Относительная расчетная стоимость	2799,2	3652,2	3071,4	2799,2	2799,2
Корректировка		0,77	0,91	1,00	1,00

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов рассматривались земельные участки, имеющие одинаковое назначение - для размещения промышленных объектов. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие проведенных на участок коммуникаций.

В процессе анализа информации, Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с наличием коммуникаций, которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого земельного участка. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение земельного участка относительно близости автомагистралей

При формировании стоимости земельного участка под индустриальную застройку отмечается важность и значимость расположение автомагистралей.

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены в непосредственной близости от автомагистрали и имеют подъездные пути. Объекты – аналоги 2-4 расположены на некотором удалении от крупных автодорог.

Ввиду этого, Оценщиком применена корректировка, отраженная в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера) таблица 33 Справочника.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от автодорог к удельной цене таких же объектов, расположенных на удалении от крупных автодорог, составляет 1,25.

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Стоимость земельных участков, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные площади, соответственно находятся в разных сегментах.

Размер корректировка на размер отражен в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» под ред. Л. А. Лейфера.) таблица 33 Справочника.

Таблица ПЗ-4 Размер корректировки на масштаб

Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,20	1,40	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Веса аналогов рассчитывались по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.11.2018 № 07-08 251/18

на № _____ б/н _____ от 30.10.2018

Генеральному директору
ООО «Бизнес Вектор»

Швецу П.В.

Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2,
г. Москва, 127247

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Годенко Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004032-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 967-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003276/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003276/19 от 24.04.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2019 г. по «31» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
по основанию Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П.
24 апреля 2019г.

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

(Швец П.В.)
«24» апреля 2019г.

ПОЛИС № 022-073-003885/19
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003885/19 от 17.06.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2019 г. по «06» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Поталова Е.Ю.)

«17» июня 2019г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава

(Швец П.В.)

«17» июня 2019г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 27.12.2019

№ 77-00-4001/5009/2019-9201

На основании запроса от 25.12.2019, поступившего на рассмотрение 25.12.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО "ЛОГИС", ИНН: 7716238568, ОГРН: 1157746071317, адрес места нахождения: Московская область, Московская область, за период с 01.01.2016 по 25.12.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:09:0060608:1
		Назначение объекта недвижимости:	Для размещения промышленных объектов (размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, в районе д. Черная грязь
	Площадь:	10000 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.12.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-506/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 10.11.2016
дата государственной регистрации прекращения права:			
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-09/102/2009-115
	1.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-509/1
	1.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:09:0060608:1-50/009/2018-1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:09:0060503:93
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, строение 2
	Площадь:	23217, 5 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.12.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-505/1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 10.11.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-09/083/2009-447
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-508/1
2.3.3.	вид:	Аренда, Часть складского комплекса: площадь помещений 10515 кв.м. и включает в себя 8369 кв.м. мезонинных помещений, 1572 кв.м. офисных помещений и 64 кв.м. подсобных помещений.
	номер государственной регистрации:	50-50-09/004/2011-211
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:09:0060503:93-50/009/2018-1
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:09:0060608:2
	Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов (размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Лушевское, в районе д. Черная грязь
	Площадь:	30000 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.12.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-507/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 10.11.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-09/102/2009-116
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/012/2016-510/1
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:09:0060608:2-50/009/2018-1
4.	Получатель выписки:	Минаев Игорь Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий технолог
(подпись, наименование должности)



Н. В. Несягова
(подпись, фамилия)

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 010117**

г. Москва

«01» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Логис», далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Погорелого О.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВС», далее именуемое «Арендатор», в лице Генерального директора Юдина Д.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре, если иное не следует из контекста, следующие обозначения, термины и выражения, указанные с заглавной буквы, будут иметь нижеследующие значения:

«Авария» - ситуация чрезвычайного характера, при которой происходит сбой в работе инженерных систем или нарушение конструктивной целостности Здания или Помещений, или другие события, препятствующие их нормальной эксплуатации либо повлекшие или способные повлечь за собой причинение значительного ущерба Помещениям, Зданию или Комплексу в целом, либо жизни и здоровью людей, включая, но не ограничиваясь: затопление, пожар, взрыв, обвал, задымление, прорыв системы водоснабжения, канализации и т.п.

«БТИ» - ГУП Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» или другие территориальные предприятия и подразделения Бюро технической инвентаризации или другие организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Дата Начала Аренды» - дата передачи Помещений в аренду Арендодателем Арендатору, соответствующая дате Акта приемки-передачи Помещений в аренду.

«Законодательство РФ» - любые нормативные и инструктивные акты Органов Власти и Контролирующих органов.

«Здание» - нежилое 5-ти этажное здание общей площадью 23 249,4 кв.м., кадастровый номер 50:09:0060503:93, расположенного по адресу: Московская область Солнечногорский район д. Черная Грязь ул. Промышленная строение 2, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что удостоверяется записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50/009-50/009/012/2016-505/1 от 31.12.2016г.

«Инженерное Оборудование» - означает инженерные сети, оборудование, конструкции и механизмы, установленные в Помещениях и в Здании, необходимые и используемые Арендатором в процессе эксплуатации Помещений по их назначению.

«Комплекс» - производственно-складской комплекс, состоящий из земельных участков, зданий (включая Здание), сооружений и других объектов, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная грязь, ул. Промышленная, стр.2, на 2-х земельных участках.

«Контролирующие органы» - государственные органы, а также другие организации, уполномоченные в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять надзор, контроль и инспектирование деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе по соблюдению

правил пожарной безопасности, правил эксплуатации объектов недвижимости, оборудования и коммуникаций.

«Места Общего Пользования» - проезды, входные группы, лестницы, коридоры, контрольно-пропускные пункты, любые подъездные пути к Зданию, любые другие дороги, тротуары, места для парковки транспортных средств, технические площадки, в том числе площадки для сбора отходов, сооружения, газоны, другие объекты благоустройства, а так же любые части Здания, объектов, входящих в состав Комплекса, территории Комплекса, которые предназначены Арендодателем для общего использования более чем одним арендатором, Арендодателем и посетителями Здания и/или Комплекса.

«Органы Власти» - органы государственной власти и местного самоуправления, образованные и действующие в соответствии с законодательством РФ.

«Помещения» - отдельные части Здания, выделяемые на основании технических документов БТИ, включая находящееся в них Инженерное Оборудование.

«Правила Пользования Комплексом» - внутренние нормы, правила, инструкции и другие внутренние акты Арендодателя, время от времени устанавливаемые Арендодателем для всех арендаторов и регламентирующие порядок эксплуатации и пользования Комплексом и/или отдельными объектами, входящими в его состав (в том числе Помещениями, Зданием, Местами Общего пользования), и которые Арендодатель может время от времени изменять в целях обеспечения нормального функционирования Комплекса и/или отдельных объектов, входящих в его состав.

«Предписанное Обязательство» - означает любое обязательство, возникающее в связи с требованиями законодательства РФ или актами (требованиями, распоряжениями, предписаниями) Органов власти и Контролирующих органов.

«Срок Аренды» - период, определенный разделом 4 Договора, в течении которого Помещения находятся в аренде (возмездном временном владении и пользовании) у Арендатора.

«Целевое Назначение» - разрешенные виды и цели использования отдельных Помещений (групп Помещений).

«Эксплуатирующая организация» - третье лицо, привлекаемое Арендодателем для оказания комплекса услуг, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием Комплекса и входящих в его состав Объектов.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель на условиях настоящего Договора обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять от Арендодателя в аренду (возмездное временное владение и пользование) Помещения, находящиеся в Нежилом 5-ти этажном здании, кадастровый номер 50:09:0060503:93, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, строение 2, и указанные в п.2.2 Договора.

Арендатору, его сотрудникам и посетителям предоставляется право пользоваться совместно с другими арендаторами, их сотрудниками и посетителями Местами Общего Пользования в порядке, определенном Правилами пользования Комплексом.

2.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование Помещения общей площадью **12 171 кв. м.** (далее - «Помещение») для использования в соответствии с их Целевым назначением.

Помещения состоят из:

2.2.1. Помещений площадью **10 943 кв.м.** на 1 (первом) этаже Здания, Целевое назначение – для использования под склад;

2.2.2. Помещений площадью **101** кв.м. на 1 (первом) этаже Здания, Целевое назначение – для использования под офис;

2.2.3. Помещений площадью **641** кв.м. на 2 (втором) этаже Здания (антресоль), Целевое назначение – для использования под склад;

2.2.4. Помещений площадью **162** кв. м. на 2 (втором) этаже Здания, Целевое назначение – для использования под офис;

2.2.5. Помещений площадью **162** кв.м. на 3 (третьем) этаже Здания, Целевое назначение – для использования под офис.

2.2.6. Помещений площадью **162** кв.м. на 4 (четвертом) этаже Здания, Целевое назначение – для использования под офис.

Контуры границ и месторасположение Помещений в Здании приведены в планах (Приложение № 1-1, 1-2, 1-3 к настоящему Договору), составленных на основании технического паспорта БТИ.

Стороны установили, что для определения площади Помещений, передаваемых в аренду, расчета Арендной Платы, других действий, предусмотренных настоящим Договором или вытекающим из него, при которых будет необходима площадь и идентификация Помещений, они будут руководствоваться исключительно техническими данными БТИ.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Стороны подтверждают и гарантируют то, что они являются надлежаще учрежденными и действующими юридическими лицами.

3.2. Стороны подтверждают и гарантируют то, что настоящий Договор подписан уполномоченными представителями Сторон.

3.3. Стороны подтверждают и гарантируют то, что заключение настоящего Договора и выполнение его условий не противоречит положениям учредительных документов Сторон и законодательства РФ.

3.4. Арендодатель уведомил Арендатора о том, что на дату заключения Договора ряд имущественных объектов, входящих в состав Комплекса, включая Здание, находится в залоге у ПАО «Московский кредитный банк» в соответствии Договором купли-продажи здания б/н от 10.11.2016 г.

Арендодатель подтверждает и гарантирует, что перед подписанием Договора им получены все необходимые согласования и разрешения от ПАО «Московский кредитный банк» на заключение Договора и сдачу в аренду Помещений.

Арендодатель подтверждает и гарантирует, что других обременений и ограничений, связанных с Договором и сдачей в аренду Помещений, кроме вышеуказанного, на дату заключения Договора не имеется.

3.5. Арендодатель гарантирует Арендатору то, что отсутствуют какие-либо юридические, фактические или иные препятствия для использования Помещений для целей, указанных в настоящем Договоре.

3.6. Арендодатель настоящим обязуется обеспечить Арендатору единоличное, спокойное и непрерывное пользование Помещениями в течение всего Срока Аренды при условии надлежащего исполнения Арендатором всех своих обязательств по настоящему Договору.

3.7. Арендодатель и Арендатор настоящим подтверждают, что не являются аффилированными по отношению друг к другу лицами.

4. СРОК АРЕНДЫ.

4.1. Срок Аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещений Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи («Даты Начала Аренды») и истекает через 11 месяцев, если Договор не будет досрочно расторгнут или если Стороны не придут к соглашению о продлении Срока аренды.

4.2. Дата истечения (окончания) Срока Аренды при досрочном расторжении Договора определяется как дата досрочного прекращения Договора, определяемая в соответствии с п.14 Договора.

4.3. Помещения находятся в возмездном владении и пользовании Арендатора по окончании Срока Аренды до даты их фактического возврата Арендатором Арендодателю (подписания сторонами Акта сдачи-приемки Помещений, в порядке, предусмотренным п.5.2. Договора).

5. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ.

5.1. Передача Помещений Арендодателем Арендатору в аренду.

5.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Помещения в срок до «01» января 2017г. года включительно. Передача Помещений в аренду оформляется Актом сдачи-приемки. Дата подписания Сторонами Акта сдачи-приемки является Датой Начала Аренды.

5.1.2. При приеме-передаче Помещений в аренду Сторонами осуществляется проверка технического состояния Помещений и установленного в них Инженерного Оборудования. В случаях выявления в процессе приема-передачи недостатков/дефектов Помещений и Инженерного Оборудования, Сторонами будет составлена Дефектная ведомость с указанием выявленных недостатков/дефектов Помещений и Инженерного Оборудования с указанием сроков устранения Арендодателем недостатков/дефектов. Дефектная ведомость, в случае ее составления, будет являться обязательным приложением к Акту сдачи-приемки Помещений.

5.2. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю.

5.2.1. По окончании (истечению) Срока Аренды, Арендатор обязуется в последний день Срока Аренды фактически освободить Помещения, в том числе от принадлежащего ему имущества, и передать их Арендодателю с Инженерным Оборудованием по Акту сдачи-приемки.

Арендатор также обязан до окончания (истечения) Срока Аренды:

- заменить любое недостающее, сломанное, поврежденное или разрушенное Инженерное Оборудование (его части) другим Инженерным Оборудованием (его частями) аналогичного назначения и качества;

- удалить все знаки, надписи, вывески и другие предметы, прикрепленные к Помещениям и к Инженерному Оборудованию, а также все приспособления, аксессуары и другие принадлежности Арендатора, и устранить удовлетворительным для Арендодателя образом ущерб, нанесенный таким удалением;

- вывезти оборудование Арендатора, не оставляя каких-либо технологических отверстий или иных следов в местах, где было установлено такое оборудование;

- вернуть Помещения в том же состоянии, с учетом естественного износа, в котором они были переданы Арендатору в пользование, за исключением устранения неотделимых улучшений, которые были осуществлены по согласованию Сторон.

Если Стороны не договорились об ином, Арендатор не вправе требовать компенсации от Арендодателя за какие-либо неотделимые изменения или улучшения, произведенные Арендатором в Помещениях, ни при возврате (освобождении) Помещений, ни в какое-либо другое время. Любые

неотделимые улучшения, выполненные Арендатором в Помещениях по окончании (истечению) Срока Аренды переходят в собственность Арендодателя.

5.2.2. В случае если при возврате Помещений Арендодателем выявлены недостатки/дефекты состояния Помещений и/или Инженерного оборудования и/или иной ущерб, причиненный Помещениям и/или Инженерному Оборудованию и/или Зданию, Сторонами составляется Дефектная ведомость с указанием выявленных недостатков/дефектов и сроков их устранения Арендатором. В случае отказа Арендатора от подписания Дефектной ведомости, Арендодатель фиксирует данный факт в указанной Дефектной ведомости и подписывает ее в одностороннем порядке, что не освобождает Арендатора от обязательств по устранению указанных недостатков.

Арендодатель вправе не подписывать Акт сдачи-приемки до устранения Арендатором выявленных недостатков/дефектов Помещений и/или Оборудования, за исключением случаев, когда Сторонами достигнута договоренность, что недостатки/дефекты устраняются Арендодателем за счет Арендатора.

При этом отказ Арендодателя от подписания Акта сдачи-приемки до устранения таких недостатков не является нарушением его обязательств по Договору.

В случае не устранения Арендатором выявленных недостатков в сроки, указанные в Дефектной ведомости, Арендодатель вправе устранить их самостоятельно за счет Арендатора.

После устранения недостатков Арендатором или самостоятельно Арендодателем за счет Арендатора, Стороны обязуются составить и подписать Акт сдачи-приемки Помещений.

5.2.3. В случае если по истечении (окончании) Срока Аренды Арендатор не освободил Помещения и/или не осуществил в полном объеме действия, указанные п.п. 5.2.1, 5.2.2 Договора, в следствие чего в последний день Срока Аренды Сторонами не был подписан Акт сдачи-приемки, Помещения остаются в возмездном пользовании и владении у Арендатора до даты фактического освобождения Помещений и осуществления Арендатором действий, указанных в п.п. 5.2.1, 5.2.2 Договора, т.е. до даты подписания Акта сдачи-приемки. В этом случае Арендатор обязан осуществлять оплату Арендодателю за Помещения за период до даты подписания Акта сдачи-приемки Помещений в размере равном Арендной Плате.

Кроме того, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора, а Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1/365 (Одной триста шестьдесят пятой) от Постоянной части Арендной Платы, установленной на дату окончания Срока Аренды, за каждый день просрочки в освобождении Помещений. Указанная в настоящем пункте неустойка выплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего требования от Арендодателя.

5.2.4. Арендодатель вправе выселить Арендатора из Помещений, если Арендатор будет продолжать занимать полностью или частично Помещения по окончании Срока Аренды.

В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о выселении не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты выселения.

К дате выселения Арендатор обязан освободить Помещения от всего принадлежащего ему имущества. При этом Стороны установили, что на дату выселения Помещения считаются полностью освобожденными от имущества Арендатора, с даты выселения Арендатор не будет предъявлять Арендодателю каких-либо претензий, связанных с имущественными объектами, находящимися в Помещениях.

На дату выселения Сторонами производится осмотр Помещений, составляется Дефектная ведомость и подписывается Акт сдачи-приемки Помещений.

В случае отказа (уклонения) Арендатора от подписания Дефектной ведомости и/или Акта сдачи-приемки Помещений, соответствующий(ие) документ(ы) подписывается(ются) Арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае документы считаются оформленными в надлежащем порядке.

На основании Дефектной ведомости Арендодатель осуществляет расчет стоимости работ по устранению недостатков/дефектов Помещений и представляет его Арендатору, Арендатор обязан в безусловном порядке в полном объеме возместить Арендодателю стоимость данных работ.

При этом Арендатор обязан осуществить оплату за владение и пользование Помещениями в размере Арендной Платы за период до даты выселения.

Со дня, следующего за днем выселения, Арендодатель прекращает доступ Арендатора в Помещение, а также оказание Арендатору всех услуг, предусмотренных Договором, что не является нарушением Арендодателем его обязательств по Договору.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязанности Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель обязан передать по Акту сдачи-приемки во временное пользование Арендатору Помещение в сроки и порядке, установленных п.5.1. Договора и принять Помещение от Арендатора по Акту сдачи-приемки при прекращении аренды в сроки и порядке, установленном п.5.2. Договора.

6.1.2. Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ в Помещение сотрудникам и посетителям Арендатора, любым другим лицам по указанию Арендатора, а также подъезд к Помещениям автотранспортных средств Арендатора и других лиц (по указанию Арендатора) с учетом Правил Пользования Комплексом.

6.1.3. Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору коммунальные услуги (тепло- и электро- и водоснабжение, водоотведение) в объемах, необходимых для нормальной эксплуатации Помещений Арендатором.

6.1.4. Арендодатель предоставит Арендатору (сотрудникам Арендатора), посетителям и другим лицам, имеющим отношения с Арендатором, в течение Срока Аренды право пользования Местами Общего Пользования. Плата за Места Общего Пользования включена в Постоянную часть Арендной Платы. Места Общего Пользования должны использоваться Арендатором таким образом, чтобы не затруднять пользование ими другими лицами, в том числе не препятствовать движению транспорта, не приводить к нарушению Правил Пользования Комплексом, не создавать трудностей в эксплуатации Комплекса.

6.1.5. Арендодатель обеспечивает (самостоятельно и/или с привлечением Эксплуатирующей организации и/или специализированных организаций) эксплуатационное обслуживание и ремонт Помещений, Инженерного оборудования, Мест Общего Пользования, Здания и других объектов Комплекса и Комплекса в целом, а именно:

6.1.5.1. Капитальный ремонт Помещений, Здания и Инженерного Оборудования.

Сроки и порядок проведения капитального ремонта Помещений, Здания и Инженерного Оборудования определяется Арендодателем самостоятельно.

При этом Арендатор вправе потребовать от Арендодателя осуществить капитальный ремонт отдельных элементов Помещений и Инженерного оборудования, если их нормальный износ составит более 70 % (семидесяти процентов). В подтверждение своего требования Арендатор обязан представить Арендодателю заключение экспертизы, подтверждающее необходимость проведения капитального ремонта Помещений. Расходы на проведение такой экспертизы в случае отрицательного заключения экспертизы (проведение капитального ремонта Помещений не требуется) несет Арендатор, в случае положительного заключения экспертизы (проведение капитального ремонта Помещений

требуется) - Арендодатель. В случае положительного заключения экспертизы, Арендодатель обязан удовлетворить требование Арендатора и произвести капитальный ремонт Помещений либо его элементов, как это установит экспертиза, в разумные сроки.

В случае, если при осуществлении капитального ремонта Помещений Арендатор не может использовать какие-либо Помещения (часть Помещений), общая площадью которых будет превышать 10 (Десять) процентов от общей площади всех арендуемых по Договору Помещений, то на период проведения ремонта Арендодатель на основании письменного заявления Арендатора обязан освободить Арендатора от оплаты Постоянной части Арендной Платы за соответствующие Помещения.

6.1.5.2. Устранение скрытых недостатков/дефектов Помещений и/или Инженерного Оборудования, которые не могли быть выявлены при передаче Помещений в аренду и не являются следствием неправильной эксплуатации Помещений и/или Инженерного Оборудования Арендатором.

По требованию Арендатора в разумные сроки устранить скрытые недостатки/дефекты Помещений и/или Инженерного Оборудования, которые не могли быть выявлены при передаче Помещений в аренду и не являются следствием неправильной эксплуатации Помещений и/или Инженерного Оборудования Арендатором.

В случае, если у Сторон возникнут разногласия в отношении причин возникновения недостатков/дефектов, Арендодателем по согласованию с Арендатором будет привлечена независимая экспертная организация.

Расходы на проведение такой экспертизы в случае заключения экспертизы о том, что недостатки/дефекты являются следствием неправильной эксплуатации Помещений и/или Инженерного Оборудования Арендатором несет Арендатор, в других случаях – Арендодатель.

Устранение недостатков/дефектов, возникших в следствии неправильной эксплуатации Помещений Арендатором, осуществляются за счет Арендатора, в других случаях – Арендодателя.

В случае, если при осуществлении работ по устранению скрытых недостатков/дефектов, которые не являются следствием неправильной эксплуатации Помещений Арендатором, Арендатор не может использовать какие-либо Помещения (часть Помещений), общая площадью которых будет превышать 10 (Десять) процентов от общей площади всех арендуемых по Договору Помещений, то на период устранения недостатков/дефектов Арендодатель на основании письменного заявления Арендатора обязан освободить Арендатора от оплаты Постоянной части Арендной Платы за соответствующие Помещения.

6.1.5.3. Текущий ремонт фундамента, крыши, внешних фасадов и структурных элементов Здания и Помещений, за исключением случаев, когда необходимость ремонта вызвана ущербом, нанесенным вышеуказанным элементам действиями Арендатора.

6.1.5.4. Техническое обслуживание, ремонт, уборка (в том числе уборка снега и удаление льда) и, при необходимости, модернизация Мест Общего Пользования, прилегающей к Зданию территории, мест парковки, дорог и иных территорий общего пользования Комплекса, включая работы по озеленению; установке и реставрации дорожных знаков, нанесение разметки на территории Комплекса.

6.1.5.5. Обеспечение внешнего освещения прилегающей к Зданию территории, дорог, Мест Общего Пользования.

6.1.5.6. Дератизация на территории Комплекса, при этом дезинсекцию и дератизацию арендуемых Помещений Арендатор осуществляет самостоятельно.

6.1.5.7. Обеспечение бесперебойной работы, техническое обслуживание и текущий ремонт Инженерного Оборудования Здания и Помещений, а именно системы вентиляции, водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения (включая установку счетчиков), системы пожаротушения, за исключением систем и оборудования, установленных в Помещениях Арендатором.

При этом замена расходных принадлежностей Инженерного Оборудования (электролампы и другие принадлежности), а также ремонт Инженерного Оборудования, необходимость которого обусловлена его неправильной эксплуатацией Арендатором, осуществляется Арендатором самостоятельно за свой счет или Арендодателем за счет Арендатора.

6.1.5.8. Обеспечение подводки и поддержание в рабочем состоянии кабельных линий, установленных Арендодателем.

6.1.5.9. Круглосуточная охрана внешнего периметра территории Комплекса от несанкционированного проникновения посторонних лиц, контроль доступа на территорию Комплекса и наблюдение за Местами Общего Пользования.

6.1.5.10. Устранение Аварий и их последствий в максимально короткие сроки.

В случае Аварий Арендатор обязан незамедлительно уведомить Арендодателя (Эксплуатирующую организацию) и принять все возможные меры для локализации источника Аварии и предотвращения негативных последствий.

В случае, если будет установлено, что Авария произошла по вине Арендатора (его посетителей, подрядчиков, контрагентов), то Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы на устранение Аварии и убытки, причиненные Арендодателю и/или третьим лицам в следствии Аварии.

Для установления причин Аварии, ее последствий, виновных лиц и иных обстоятельств Стороны создают комиссию, состоящую из представителей Арендатора, Арендодателя и/или Эксплуатирующей организации, а также при необходимости представителей коммунальных служб и лиц, привлекаемых для оказания услуг по эксплуатации Комплекса. По результатам оценки произошедшей Аварии комиссия составляет соответствующий Акт. В случае не достижения представителями комиссии единого мнения относительно причин Аварии и лиц, виновных в ее совершении, Стороны по взаимному соглашению вправе привлечь независимую экспертную организацию.

6.1.5.11. Обеспечение круглосуточной работы аварийных и ремонтных служб, предоставление технического персонала для устранения Аварий и неполадок в работе Инженерного Оборудования.

Привлечение технического персонала Арендодателя (Эксплуатирующей организации) осуществляется Арендатором на основании письменных заявок. Порядок направления заявок и сроки их исполнения определяются Правилами Пользования Комплексом.

6.1.5.12. Все расходы, понесенные Арендодателем по эксплуатационному обслуживанию Комплекса и/или Здания и/или Помещений, за исключением расходов оплачиваемых (возмещаемых) Арендатором в соответствии с условиями Договора, включены в состав Постоянной части Арендной Платы.

6.1.5.13. В случае привлечения Арендодателем Эксплуатирующей организации и/или других лиц всю ответственность перед Арендатором за их деятельность несет Арендодатель.

6.1.6. Арендодатель обязан предоставить Арендатору по его запросу разрешительную и иную документацию, касающуюся Помещений и необходимой для осуществления хозяйственной деятельности Арендатора. При этом стоимость услуг за изготовление копий, нотариальное их заверение (при необходимости) и другие, Арендатор возмещает Арендодателю.

6.1.7. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Помещений.

6.1.8. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Правила Пользования Комплексом и уведомлять Арендатора об изменениях Правил.

При этом Правила Пользования Комплексом (изменения Правил) становятся обязательными для исполнения Арендатором, его сотрудниками, посетителями, подрядчиками и другими лицами, получившими по инициативе Арендатора доступ в Помещения и/или Здание и/или Места Общего Пользования и/или на территорию Комплекса с даты их представления Арендодателем Арендатору.

При этом Стороны установили, что, если Правила Пользования Комплексом будут ухудшать условия пользования Помещениями по сравнению с установленными Договором, Стороны будут руководствоваться условиями, указанными в Договоре.

6.1.9. Арендодатель несет другие обязанности, кроме указанных в настоящем пункте Договора, предусмотренные Законодательством РФ и Договором.

6.1.10. Охрану Помещений и имущества Арендатора обеспечивает Арендодатель, если Стороны не договорились о другом порядке обеспечения охраны. Такая договорённость оформляется подписанием двухстороннего соглашения к настоящему договору.

6.2. Права Арендодателя.

6.2.1. Арендодатель имеет право, уведомив Арендатора не позднее чем за 1 (один) рабочий день, за исключением случаев крайней необходимости или чрезвычайных ситуаций, включая Аварии, входить в Помещения в любое время с целью контроля состояния Помещения, снятия показаний приборов учета или производства необходимых ремонтных работ, присоединения и использования каких-либо коммуникаций и/или оборудования, а также для выполнения иных работ. Аналогичным правом посещения и производства работ в Помещениях обладают сотрудники Эксплуатирующей организации, а также сотрудники предприятий и организаций, обслуживающих системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, другие инженерные системы и Инженерное Оборудование и контролирующих их эксплуатацию.

При возникновении чрезвычайных ситуаций (Аварий) или ситуаций, создающих угрозу их возникновения, представители Арендодателя и/или Эксплуатирующей организации и/или других обслуживающих предприятий и организаций в целях устранения последствий таких ситуаций или предупреждения их возникновения имеют право беспрепятственного прохода в Помещения в любое время без предварительного уведомления Арендатора. При этом под чрезвычайной ситуацией понимается такая обстановка в арендуемых Помещениях и/или в Местах Общего пользования, и/или в Здании/Зданиях, и/или на территории Комплекса, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

6.2.2. В течение 6 месяцев до окончания Срока Аренды Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать Помещения потенциальным арендаторам.

Показы Помещений не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и возможность пользоваться Помещениями в течение Срока Аренды.

6.2.3. Арендодатель самостоятельно устанавливает Правила пользования Комплексом и вносит в них изменения с соблюдением условий, установленных Договором.

6.2.4. Арендодатель имеет другие права, кроме указанных в настоящем пункте Договора, предусмотренные Законодательством РФ и Договором.

6.3. Обязанности Арендатора.

6.3.1. Арендатор обязан принять по Акту сдачи-приемки во временное пользование от Арендодателя Помещения в сроки и порядке, установленных п.5.1. Договора и вернуть помещения Арендодателю по Акту сдачи-приемки при прекращении аренды в сроки и порядке, установленных п.5.2. Договора.

6.3.2. Арендатор обязуется использовать Помещения исключительно по их Целевому Назначению, за исключением случаев, когда от Арендодателя получено предварительное письменное разрешение на использование Помещений в других целях и/или по другому назначению.

В случае, если в качестве Целевого Назначения Помещений указано «для использования под склад», то это означает, что Помещения должны использоваться Арендатором для хранения товарно-

материальных ценностей (товаров), операций по их приему, сортировке, обработке (в том числе переупаковке), отгрузке, других операций, связанных со складской логистикой.

В случае, если в качестве Целевого Назначения Помещений указано «для использования под офис», то это означает, что Помещения должны использоваться для организации рабочих мест сотрудников Арендатора, в административных и иных целях, не связанных с проживанием в Помещениях.

Арендатор обязуется соблюдать требования Законодательства РФ, применимые или каким-либо образом относящиеся к использованию Помещений, или пребыванию в Помещениях.

Все необходимые разрешения и согласования, касающиеся деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещениях, Арендатор обязан получить самостоятельно.

Арендатор не вправе использовать Помещения в целях ведения незаконной или опасной, деятельности или деятельности, способной нанести ущерб Помещениям и/или Зданию и/или Комплексу, Арендодателю или любому другому лицу в Здании или в любых примыкающих помещениях или в Комплексе.

Арендатор не вправе вносить и допускать хранение в Помещениях каких-либо предметов и веществ, которые могут быть взрывоопасны, токсичны, легковоспламеняемы, радиоактивны или вредны для здоровья, если иное не предусмотрено Сторонами дополнительно.

При намерении хранить товары, ограниченные в обороте или требующие специального разрешения, Арендатор может ввозить такой товар для хранения в Помещениях и хранить его только при наличии необходимых разрешений и согласований уполномоченных органов, а также при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор самостоятельно и за свой счет получает любые необходимые разрешения и согласования. Все связанные с этим налоги, сборы и иные расходы также оплачиваются Арендатором.

Арендатор обязан выполнять все Предписанные Обязательства, относящиеся к Помещениям и деятельности Арендатора в Помещениях, в Здании и на территории Комплекса, несет ответственность за все совершенные им нарушения и уплачивает все штрафы, выставленные ему Органами власти и Контролирующими органами, а также компенсирует суммы штрафов, уплаченных Арендодателем в связи с такими нарушениями.

В случае получения Арендатором какого-либо Предписанного Обязательства от Органов власти и/или Контролирующих Органов, относящегося к деятельности Арендатора в Помещениях и/или Здании и/или территории Комплекса, Арендатор немедленно направляет копию уведомления Арендодателю и по согласованию с Арендодателем самостоятельно или совместно с Арендодателем реагирует на такие уведомления.

В случае если какое-либо Предписанное Обязательство потребует осуществления работ в Помещениях, Арендатор должен предварительно получить письменное согласие от Арендодателя на выполнение таких работ, а также обратиться за необходимыми согласованиями и после их получения провести указанные работы.

6.3.3. Арендатор обязан использовать Помещения и осуществлять свою деятельность с соблюдением действующих правил пожарной безопасности, техники безопасности, санитарно-эпидемиологических, экологических, эксплуатационных и иных применимых норм и правил, в том числе, соблюдать и исполнять все требования Контролирующих органов, адресованные Арендатору или Арендодателю в связи с эксплуатацией и/или использованием Помещений, в том числе обеспечить соблюдение установленных законодательством РФ требований, норм и правил в отношении привлечения к труду иностранных граждан, лиц без гражданства и граждан РФ, соблюдения миграционного и трудового законодательства РФ и иных актов, содержащих нормы трудового права.

Арендатор обязан обеспечить выполнение указанных требований по использованию Помещений своими сотрудниками и посетителями, а также подрядчиками, привлекаемыми Арендатором для осуществления каких-либо работ в Помещениях и любыми иными лицами, имеющими доступ в Помещения и использующими Помещения по инициативе Арендатора.

Арендатор обязуется обеспечить антитеррористическую защищенность арендуемых Помещений в целях исключения и предупреждения совершения на территории Комплекса, в Здании и в Помещениях террористических актов.

Арендатор обязан осуществлять все необходимые действия и предпринимать все необходимые меры для обеспечения исполнения всех вышеуказанных требований и несет ответственность за исполнение вышеуказанных требований в соответствии с Законодательством РФ.

6.3.4. Арендатор самостоятельно оплачивает все платежи и сборы, установленные Законодательством РФ и взимаемые в связи с осуществляемой им в Помещениях деятельностью, включая экологические (природоохранные) платежи за деятельность, приводящую к загрязнению окружающей среды (негативное воздействие на окружающую среду), сдает соответствующую отчетность и несет ответственность за все нарушения данной обязанности.

6.3.5. Арендатор обязан соблюдать и обеспечить соблюдение Правил Пользования Комплексом своими сотрудниками, посетителями, контрагентами, подрядчиками, а также иными лицами, получившими по инициативе Арендатора доступ в Помещения и/или Здание или и/или Места Общего Пользования и/или на территорию Комплекса. В случае нарушения Правил Пользования Комплексом Арендатор несет ответственность, предусмотренную указанными Правилами.

6.3.6. Арендатор обязуется соблюдать все установленные требования и нормы по эксплуатации и использованию Помещений и Инженерного Оборудования, поддерживать Помещения в состоянии, которое требуется для их нормальной эксплуатации по Целевому Назначению, обеспечить сохранность Помещений.

В этих целях Арендатор, в том числе, обязан:

- содержать Помещения в чистоте и порядке;
- хранить весь мусор (отходы), образующийся в результате хозяйственной деятельности Арендатора, в соответствующем контейнере и месте, указанном Арендодателем;
- обеспечить своевременный вывоз не бытовых отходов (в том числе, упаковочных материалов в виде плёнки, картона, строительного мусора и т.п.);
- соблюдать правила и инструкции по эксплуатации Помещений и Инженерного оборудования, полученные им от Арендодателя и/или Эксплуатирующей организации, в том числе требования к максимальной нагрузке на пол;
- без предварительного письменного согласия Арендодателя не вносить изменения в Инженерное Оборудование (в том числе демонтировать Инженерное оборудование (его части) и/или отключать его);
- не размещать в Помещениях промышленное оборудование без предварительного письменного согласия Арендодателя;
- обеспечить доступ к Инженерному Оборудованию представителей Арендодателя, Эксплуатирующей организации и сотрудников ремонтных служб;
- не размещать в Помещениях имущественные объекты в таком положении или в таком количестве или такого веса, которое может привести к нанесению ущерба Помещениям и/или Инженерному оборудованию и/или Зданию;
- за свой счет самостоятельно или с привлечением ремонтных служб Арендодателя или Эксплуатирующей организации (за отдельную плату) осуществлять содержание и ремонт Помещений и Инженерного Оборудования (включая замену расходных элементов Инженерного Оборудования),

обеспечивая их постоянную эксплуатационную пригодность, за исключением ремонта, осуществляемого в соответствии с Договором Арендодателем.

При нарушении Арендатором указанных обязательств:

(а) Арендодатель вправе письменно уведомить Арендатора о соответствующем нарушении и потребовать его устранения;

(б) по получении указанного уведомления Арендатор обязан в кратчайшие технически возможные сроки приступить к устранению допущенного нарушения;

(в) если Арендатор не выполнит требование Арендодателя об устранении нарушений в кратчайший технически возможный срок, Арендодатель вправе произвести в Помещениях своими силами или силами Эксплуатирующей организации или силами привлеченных подрядчиков соответствующие работы с последующей компенсацией понесенных расходов Арендатором Арендодателю. При этом Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ в Помещения и создать условия для проведения вышеуказанных работ.

6.3.7. Арендатор обязан в максимально короткие сроки устранить за свой счет недостатки/дефекты, возникшие в следствии неправильной эксплуатации Помещений и/или Инженерного Оборудования, а также нанесенные Помещениям и/или Зданию и/или другим объектам Комплекса и/или имуществу Арендодателя и третьих лиц действиями Арендатора, сотрудников, посетителей и контрагентов Арендатора.

Арендатор обязуется возместить в полном объеме Арендодателю и/или третьим лицам любой ущерб, нанесенный Арендатором, его сотрудниками, посетителями и контрагентами.

6.3.8. Арендатор обязуется исключительно на основе предварительного письменного согласия Арендодателя осуществлять любые улучшения и изменения Помещений (производить соответствующие работы по улучшению и изменению Помещений), в том числе установку в Помещениях дополнительного Инженерного Оборудования, возведение временных перегородок в Помещениях и другие, а так же установку на Здании и/или на территории Комплекса каких-либо вывесок, антенн или другого оборудования и элементов, которое физически выходит за пределы Помещений.

Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются его собственностью и должны быть устранены Арендатором за свой счет не позднее дня возврата Помещений Арендатором Арендодателю в соответствии с п.5.2. Договора.

Если устранение отделимых улучшений связано с отключением Инженерного оборудования, Арендатор должен обеспечить, чтобы такое отключение производилось надлежащим образом и с соблюдением правил техники безопасности.

Все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, с даты возврата Помещений Арендатором Арендодателю переходят в собственность Арендодателя или устраняются Арендатором в порядке, установленном п.5.2. Договора.

6.3.9. Арендатор обязуется размещать какие-либо информационные и рекламные элементы и конструкции (включая вывески, баннеры и т.п.), осветительные и другие элементы и оборудование снаружи Помещений исключительно после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.3.10. Арендатор обязуется осуществлять сделки (действия), связанные с передачей (уступкой) полностью или частично третьим лицам своих прав и обязанностей в отношении Помещений, сдачей Помещений в субаренду исключительно после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

Любые вышеуказанные сделки (действия), совершенные Арендатором без предварительного письменного согласия Арендатора являются недействительными.

6.3.11. Арендатор обязуется не делать публичные заявления в отношении Помещений, Здания и Комплекса в целом, не использовать в рекламных, маркетинговых и каких-либо других целях документы, упоминания, фото-, видео- и печатную информацию о Помещениях, Здании, Комплексе, Арендодателе, Договоре без письменного согласия Арендодателя.

Допускается использование Арендатором фото- и видеоматериалов, полученных в арендуемых им Помещениях, для целей ведения своей хозяйственной деятельности и обеспечения безопасности Арендатора, в том числе, для контроля логистических процессов внутри Помещений, обеспечения внутри объектового и пропускного режимов, проведения аудита Помещений потенциальными клиентами Арендатора или Страховыми компаниями, оформления страховых случаев, при условии, что такое использование Арендатором фото- и видеоматериалов не предполагает их распространение через публичные источники (в том числе через средства массовой информации и через сеть «Интернет»).

Арендатор предоставляет Арендодателю право использовать его логотип и общедоступную контактную информацию на собственном интернет сайте и в других рекламных материалах без предварительного письменного согласования.

6.3.12. Арендатор обязан по требованию Арендодателя предоставить перечень уполномоченных лиц, ответственных за взаимодействие с Арендатором и Эксплуатирующей компанией, а также за соблюдение правил и норм пожарной безопасности, технику безопасности, санитарно-эпидемиологических, экологических, и иных применимых норм и правил. Перечень уполномоченных лиц должен быть дополнен документами, подтверждающими полномочия указанных лиц (доверенности, приказы и т.п.).

6.3.13. Арендатор по запросу Арендодателя обязан в согласованные сроки предоставить сведения и информацию, необходимые Арендодателю для исполнения требований действующего Законодательства РФ, подготовки материалов по запросам, предписаниям и распоряжениям Органов Власти и Контролирующих Органов.

6.3.14. Арендатор обязуется вносить Арендную Плату и осуществлять другие расчеты по Договору в порядке и сроки, установленные Договором.

6.3.15. Арендатор несет другие обязанности, кроме указанных в настоящем пункте Договора, предусмотренные Законодательством РФ и Договором.

6.4. Права Арендатора.

6.4.1. Арендатор самостоятельно, с учетом положений Договора и требований, установленных Законодательством РФ, определяет состав и количество размещаемых им в Помещениях товарно-материальных ценностей, оборудования и других имущественных объектов, порядок их эксплуатации и обслуживания, порядок осуществления в отношении них различных действий.

6.4.2. Арендатор по собственной инициативе и за свой счет вправе осуществить улучшения и изменения Помещений, в том числе выполнить работы по внутренней отделке Помещений, возведению в Помещениях временных внутренних перегородок, оснащению Помещений дополнительным Инженерным оборудованием, а также осуществить иные улучшения и изменения Помещений при условии предварительного получения согласия Арендодателя на осуществление изменений и улучшений.

При этом Арендатор, после получения согласия Арендодателя, обязан до начала работ по изменению и улучшению Помещений:

- если это требуется в соответствии с законодательством РФ, самостоятельно и за свой счет согласовать изменения и улучшения Помещений в таком виде и с такими Органами власти и Контролирующими органами, как это требуется в соответствии с законодательством РФ и предоставить Арендодателю документацию, согласованную и утвержденную в установленном законодательством РФ порядке.

- предоставить Арендодателю данные о подрядчиках, которые будут проводить работы, в том числе об имеющихся у них допусках/ лицензиях/ разрешениях/ сертификатах, а также иную информацию по запросу Арендодателя.

Арендодатель вправе потребовать от Арендатора замены подрядчика(ов) в случае, если соответствующий(е) подрядчик(и) не имеет(ют) необходимых для проведения работ допусков/ лицензий/ разрешений/ сертификатов.

Арендатор несет полную ответственность за организацию работ по изменению и улучшению Помещений и за любые нарушения, которые могут возникнуть в процессе выполнения Работ Арендатора, а также в случае некачественного исполнения работ.

Арендатор обязан возместить Арендодателю и/или третьим лицам в полном размере ущерб, который причинен такими нарушениями, в том числе возместить штрафы, наложенные Контролирующими органами.

Арендодатель вправе приостановить или прекратить работы по улучшению и/или изменению Помещений, направив Арендатору письменное уведомление об этом, в следующих случаях:

- работы осуществляются подрядчиками, не имеющими необходимых в соответствии с законодательством РФ допусков/ лицензий/ разрешений/ сертификатов;

- работы осуществляются с отступлениями от согласованной Арендодателем и/или Органами власти и/или Контролирующими органами документации;

- в процессе осуществления работ причиняется ущерб Помещениям и/или Зданию и/или Комплексу и/или иному имуществу Арендодателя и/или имуществу третьих лиц, находящемуся на территории Комплекса;

- Контролирующие органы налагают на Арендодателя штрафы и/или иные санкции в связи с проведением Работ Арендатора;

- выполнение Работ Арендатора препятствует осуществлению иных работ в Здании и/или в Комплексе и/или в Местах общего пользования либо создает препятствия для доступа и/или использования каких-либо помещений или иных объектов Комплекса Арендодателем и/или иными пользователями.

Арендатор, получив уведомление о приостановлении (прекращении) Работ, обязан незамедлительно приостановить (прекратить) производство Работ и устранить соответствующие нарушения. Возобновление Работ в этом случае производится Арендатором только на основании письменного разрешения Арендодателя.

По завершении работ Арендатор обязан организовать приемку изменений и улучшений Помещений всеми уполномоченными Органами власти и Контролирующими органами в соответствии с законодательством РФ, а также Арендодателем (Эксплуатирующей организацией) и за свой счет устранить все недостатки/дефекты, выявленные при приемке.

Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет организовать вывоз строительного и другого мусора, образовавшегося в результате производства работ.

В случае, если изменения и улучшения Помещений осуществлены Арендатором без предварительного согласия Арендодателя и/или с нарушениями (отступлениями) от утвержденной (согласованной) документации, Арендатор обязан по требованию Арендодателя за свой счет привести Помещения в состояние, в котором они находились до проведения соответствующих работ и возместить Арендодателю любые убытки и затраты, возникшие в следствии вышеуказанных нарушений.

В случае, если улучшения Помещений, производимые с согласия Арендодателя, влекут за собой переоформление (изменение) документации (в том числе документации БТИ, кадастровых паспортов) на Помещение и/или Здание, получение нового свидетельства о собственности на Помещения и/или Здание, необходимость осуществления других действий, Арендатор обязан возместить Арендодателю

все расходы, связанные с переоформлением (изменением) документации, получением нового свидетельства о собственности на Помещения и/или Здание, выполнением других действий.

6.4.3. Арендатор имеет другие права, кроме указанных в настоящем пункте Договора, предусмотренные Законодательством РФ и Договором.

7. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю за временное пользование Помещениями Арендную плату («Арендная Плата») включающую в себя:

- Постоянную часть Арендной Платы;
- Переменную часть Арендной Платы;

7.2. Постоянная часть Арендной Платы

7.2.1. Постоянная часть Арендной Платы определяется исходя из следующих ставок, установленных на дату заключения Договора:

7.2.1.1. За 1 (Один) квадратный метр Помещений, указанных в п. 2.2.1. Договора общей площадью 10 943 кв.м. - **8 024** рублей (Восемь тысяч двадцать четыре рубля 00 копеек) в год, включая НДС (18%).

7.2.1.2. За 1 (Один) квадратный метр Помещений, указанных в п. 2.2.2. Договора общей площадью 101 кв.м. - **9 204** рублей (Девять тысяч двести четыре рубля 00 копеек) в год, включая НДС (18%).

7.2.1.3. За 1 (Один) квадратный метр Помещений, указанных в п. 2.2.3. Договора общей площадью 641 кв.м. - **6 844** рублей (Шесть тысяч восемьсот сорок четыре рубля 00 копеек) в год, включая НДС (18%).

7.2.1.4. За 1 (Один) квадратный метр Помещений, указанных в п. 2.2.4. – 2.2.6. Договора общей площадью 486 кв.м. - **9 204** рублей (Девять тысяч двести четыре рубля 00 копеек) в год, включая НДС (18%).

Указанные ставки Постоянной части Арендной Платы подлежат индексации в порядке, указанном п. 7.2.2. Договора.

7.2.2. Ставки Постоянной части арендной платы, указанные в п.7.2.1. Договора подлежат ежегодному увеличению начиная с «01» августа 2018 г. на большую из следующих величин:

- на последний из официально опубликованных индексов потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации за период 12 месяцев (месяц текущего года к аналогичному месяцу прошлого года), официально опубликованный на сайте Федеральной службы государственной статистики РФ в интернете, по отношению к дате изменения ставки Постоянной части Арендной платы,

ИЛИ

- на 8 (Восемь) процентов.

Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с указанием нового размера Постоянной части Арендной Платы, которое становится неотъемлемой частью Договора и в безусловном порядке изменяет условия о размере (ставках) Постоянной части Арендной Платы начиная с соответствующей даты, указанной выше. При этом никакие дополнительные соглашения к Договору Сторонами не заключаются, указанное изменение не подлежит государственной регистрации.

7.2.3. В состав Постоянной части Арендной платы входит, в том числе содержание и уборка Мест Общего Пользования, охрана внешнего периметра Комплекса, техническое обслуживание общих коммуникаций и Инженерного оборудования Комплекса, уборка и вывоз снега.

7.2.4. Стороны установили, что Постоянная часть Арендной платы начисляется ежемесячно в период с «01» января 2017 года до фактической даты возврата Помещений Арендатором Арендодателю включительно.

7.2.5. Размер Постоянной части Арендной Платы за каждый полный месяц рассчитывается путем умножения количества квадратных метров площади Помещений, перечисленных в пунктах 2.2.1- 2.2.6, и действующей на дату расчета годовой ставки Постоянной части Арендной Платы за 1 (Один) квадратный метр соответствующих Помещений и деления полученной величины на 12 (Двенадцать).

7.2.6. В случае, если дата начала и/или дата окончания не совпадает, соответственно, с первым или последним числом календарного месяца, то расчет Арендной Платы за первый и/или последний неполный месяц производится путем умножения количества календарных дней в неполных первом и/или последнем месяце на размер Постоянной арендной платы в месяц, рассчитанный в соответствии с п.7.2.5. Договора, и деления полученной величины на количество дней в соответствующем календарном месяце.

7.2.7. Платежи Постоянной части Арендной Платы осуществляются Арендатором ежемесячно авансом не позднее 30-го (тридцатого) числа оплачиваемого месяца.

7.2.8. Арендатор осуществляет оплату Постоянной части Арендной Платы на основании настоящего Договора. Не направление Арендодателем счета не освобождает Арендатора от оплаты Постоянной части Арендной Платы в сроки, указанные в п.7.2.7. Договора и ответственности за просрочку оплаты.

7.3. Переменная часть Арендной платы.

7.3.1. Переменная часть Арендной платы представляет собой компенсацию (возмещение) Арендатором Арендодателю затрат на эксплуатационные расходы, которые включают:

- электрическую энергию (мощность);
- тепловую энергию;
- услуги по горячему и холодному водоснабжению и водоотведению;
- услуги по охране Комплекса и прилегающей территории.

7.3.2. Переменная часть Арендной Платы устанавливается в размере 100 рублей за 1 кв.м. в месяц, включая НДС – 18%.

7.3.5. Переменная часть Арендной платы будет оплачиваться Арендатором за период с 01 апреля 2017г. до фактической даты возврата Помещений Арендатором Арендодателю включительно.

7.3.6. Арендатор может оплачивать переменную часть арендной платы в порядке аванса, предоплаты, оплаты после окончания расчётного месяца и т.д., но полный расчёт за каждый расчётный месяц должен быть произведён не позднее 60 календарных дней после окончания расчётного месяца.

7.4. Датой оплаты считается дата зачисления соответствующего платежа на корреспондентский счет банка Арендодателя.

7.5. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях.

7.6. Все платежи по настоящему Договору осуществляются Арендатором Арендодателю на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре либо иной расчетный счет Арендодателя, указанный в соответствующем письменном уведомлении Арендодателя.

7.7. Ежемесячно Арендодатель обязан предоставлять Арендатору акты оказанных услуг и счета-фактуры, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Акты оказанных услуг по аренде Помещений, а также счета-фактуры по данным услугам должны быть предоставлены Арендодателем Арендатору в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным.

7.8 Арендатор обязуется своевременно и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ оформлять полученные от Арендодателя акты оказанных услуг и осуществлять их возврат Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения.

В случае невозврата и/или нарушения Арендатором сроков возврата указанных документов при условии непредставления Арендатором в указанный срок мотивированных замечаний к документам (мотивированного отказа от подписания документов), услуги считаются оказанными Арендодателем Арендатору в полном объеме, Арендодатель вправе подписать такие акты в одностороннем порядке.

7.9. Арендатор должен компенсировать Арендодателю по его письменному требованию документально подтвержденные расходы, выплаты и издержки, которые он может понести прямо или косвенно по причине нарушения Арендатором каких-либо из своих обязательств по Договору, включая оплату услуг юристов, судебные издержки и другие расходы, связанные с принудительным обеспечением исполнения таких обязательств.

7.10 Арендатор обязуется оплачивать другие услуги Арендодателя, предоставляемые им Арендатору по Договору в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего счета.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

8.1. Арендатор обязан оплатить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, издержки, убытки и задолженности, которые Арендодатель будет иметь в результате или в связи с исполнением/неисполнением/ненадлежащим исполнением настоящего Договора и деятельностью Арендатора в Помещениях, Здании и/или на территории Комплекса.

8.2. Арендатор несет ответственность за порчу (повреждение) Помещения и/или Инженерного оборудования и/или Здания и/или других объектов Комплекса, произошедшую по его вине или вине его посетителей, контрагентов, подрядчиков. В этом случае Арендатор самостоятельно осуществляет устранение ущерба или возмещает Арендодателю стоимость работ по устранению повреждений Помещений и/или Инженерного оборудования и/или Здания и/или других объектов Комплекса, а при невозможности ремонта – рыночную стоимость соответствующих объектов.

8.3. Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями/бездействием жизни и здоровью своих сотрудников, сотрудников Арендодателя, других физических лиц.

8.4. Арендатор несет ответственность за несоблюдение сотрудниками и посетителями Арендатора правил противопожарной безопасности, правил техники безопасности, санитарных правил, Правил пользования Комплексом, других применимых норм и правил, установленных законодательством РФ.

8.5. Арендодатель обязан компенсировать Арендатору весь документально подтвержденный реальный ущерб Арендатора, вызванный неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору при условии, что такое неисполнение и/или ненадлежащее исполнение произошло не по вине Арендатора.

Во избежание сомнений, ни в каком случае Арендатор не будет иметь право на возмещение упущенной выгоды. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям Договора, применяются положения настоящего пункта.

8.6. Арендодатель отвечает за недостатки Помещения, полностью или частично препятствующие их пользованию, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду Помещений, которые были им оговорены при заключении Договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче Помещения в аренду.

8.7. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором или работниками, агентами или посетителями Арендатора за какое-либо причинение телесных повреждений физическому лицу или за причинение ущерба имуществу, находящемуся в Помещении или Здании, или около них в случае, если такой ущерб возник при отсутствии вины Арендодателя и при условии, что такой ущерб не является следствием неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору.

8.8. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по настоящему Договору, не был произведен Арендатором (как полностью, так и в части) в предусмотренные настоящим Договором сроки, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора, и Арендатор обязан по такому требованию уплатить пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

8.9. Иная ответственность Сторон, если она не определена Договором, регулируется нормами Законодательства Российской Федерации.

9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1 Настоящий Договор заключен, регулируется и толкуется в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

9.2 Споры и разногласия, которые возникнут при исполнении Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности достижения взаимоприемлемого решения, такой спор может быть вынесен на разрешение Арбитражного суда г. Москвы.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.2. Стороны обязуются сохранить конфиденциальность и не раскрывать третьим лицам условия настоящего Договора, а также любую информацию, полученную ими от другой Стороны, либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением настоящего Договора без предварительного письменного согласия другой Стороны, если раскрытие не требуется согласно применимому Законодательству РФ или Соответствующими органами власти.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ И СУЩЕСТВЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

11.1. В Договоре Обстоятельства непреодолимой силы означают любые обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, заявляющей об Обстоятельствах непреодолимой силы, причину и последствия которых данная Сторона не могла предвидеть на разумных основаниях. К таким обстоятельствам следует относить наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, войну или военные действия, препятствующие исполнению Договора. При этом под стихийными бедствиями не понимаются любого рода действия и события, ответственность за наступление которых может быть возложена на любую из Сторон Договора, в частности, затопление Помещений и/или Здания вследствие несоответствия их обычным требованиям по гидротехнической изоляции, возникновение и развитие пожара вследствие неисправного или ненадлежащего состояния противопожарной сигнализации и систем пожаротушения и т.д. Недостаток денежных средств не является Обстоятельством непреодолимой силы.

11.2. Надлежащим доказательством наличия указанных выше Обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официальные документы, выданные Торгово-Промышленной палатой РФ или уполномоченными Органами власти.

11.3. На время действия Обстоятельств непреодолимой силы и их последствий Стороны освобождаются от своих соответствующих обязательств по настоящему Договору в той мере, в какой их невыполнение обусловлено действием Обстоятельств непреодолимой силы, и такие Обстоятельства непреодолимой силы оказывают существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства. Тем не менее, Стороны обязаны выполнять все прочие обязательства, выполнение которых не затронуто действием Обстоятельств непреодолимой силы.

11.4. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, обязана как можно скорее, но в любом случае не позже чем через 2 (Два) календарных дня с момента наступления Обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить о нем другую Сторону. Такое уведомление должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы и, в той степени, в какой это возможно, их предполагаемую продолжительность и оценку их влияния на способность Стороны-заявителя выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

11.5. По окончании последствий Обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, обязана как можно скорее, но в любом случае не позже чем через 2 (Два) календарных дня с момента их окончания, письменно уведомить об их окончании другую Сторону. Если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не уведомит другую Сторону или уведомит ее об их наступлении или окончании их последствий с запозданием, она несет ответственность перед другой Стороной за любые дополнительные убытки, вызванные неподачей или несвоевременной подачей такого уведомления.

11.6. В случае если Обстоятельства непреодолимой силы или их последствия продолжаются в течение более 3 (трех) месяцев подряд, либо есть разумные основания предполагать, что они будут длиться более 3 (трех) месяцев подряд, либо если Обстоятельством непреодолимой силы являются изменения в Законодательстве, Стороны обязуются незамедлительно провести переговоры с тем, чтобы прийти к соглашению о внесении таких изменений в настоящий Договор, которые необходимы Сторонам для продолжения выполнения своих обязательств по Договору в порядке, в максимально возможной степени приближенном к предусмотренному на момент подписания настоящего Договора.

11.7. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации) не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

12.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует до даты возврата Помещений Арендатором Арендодателю в порядке, установленном п. 5.2. Договора, а в части расчетов – до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

13. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

13.1. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае если Арендатором допущены следующие нарушения:

- если без достаточных для этого оснований Арендатор в течение более чем 5 (пять) рабочих

дней не обеспечивает беспрепятственный доступ представителей Арендодателя в Помещения для их осмотра, ремонта и проверки соблюдения условий Договора;

- Арендатор использует Помещения с систематическими нарушениями условий Договора (три и более раза в течение одного календарного года);

- Арендатор 2 или более раз допустил просрочку оплаты более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней Постоянной части Арендной Платы и/или Переменной части Арендной Платы.

В этом случае Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление о расторжении Договора с указанием соответствующих нарушений, являющихся основанием для расторжения Договора, не менее, чем за 25 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

Настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору, но в любом случае не ранее чем через 25 календарных дней со дня, когда такое письменное уведомление считается полученным Арендатором.

Арендодатель предоставляет Арендатору возможность устранить нарушение, которое явилось основанием для расторжения настоящего Договора. В таком случае, если нарушение не будет устранено Арендатором в течение 25 календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя, Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору.

13.2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случаях, если:

- если Помещения (или их часть, составляющая более 40% от общей площади арендуемых Помещений) являются непригодными для их использования по назначению в течение 30 (тридцати) календарных дней, либо использование Помещений (или их части, составляющей более 40% от общей площади арендуемых Помещений) было невозможно на протяжении указанного срока вследствие проведения ремонтных работ Арендодателем (за исключением случаев, когда ремонтные работы производятся вследствие Аварий и повреждений, возникших по вине Арендатора);

- если использование Помещений по назначению и/или доступ в Помещения стали невозможны вследствие отсутствия или ненадлежащего состояния подъездных путей, и данное нарушение не было устранено Арендодателем в течение 30 (тридцати) календарных дней.

При этом непригодность Помещений и/или подъездных путей должна быть подтверждена заключением независимой экспертной организации, привлеченной Арендатором. Арендодатель обязан компенсировать Арендатору стоимость такой экспертизы в том случае, если экспертиза подтвердит непригодность Помещений и/или подъездных путей для использования по назначению.

Исчисление срока, в течение которого Арендатор не может использовать Помещения по назначению вследствие их непригодности и/или непригодности подъездных путей, производится начиная с даты, когда Арендодатель получил от Арендатора соответствующее письменное уведомление с документами, подтверждающими непригодное состояние Помещений и/или подъездных путей. Срок, в течение которого Помещения и/или подъездные пути не могли использоваться Арендатором по назначению, так же может быть установлен независимой экспертной организацией в своем отчете (оценке). В таком случае, указанный срок должен быть учтен Сторонами для целей исполнения условий настоящего Договора.

В случае установления факта непригодности Помещений и/или подъездных путей, Арендатор направляет Арендодателю письменное требование о приведении Помещений и/или подъездных путей в надлежащее состояние с приложением копии заключения независимой экспертизы.

Арендодатель, получивший такое требование, обязан привести Помещения и/или подъездные пути в пригодное состояние в течение 20 (Двадцати) рабочих дней либо в иной согласованный

Сторонами разумный срок.

Арендатор будет иметь право расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке в связи с невозможностью использования Помещений по назначению и направить Арендодателю письменное уведомление о расторжении Договора лишь в случае, если Арендодатель не исполнил своей обязанности по приведению Помещений и/или подъездных путей в пригодное состояние в соответствии с процедурой, установленной выше.

Настоящий Договор будет считаться расторгнутым по инициативе Арендатора в связи с неисполнением Арендодателем обязательств по Договору с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора о расторжении, направленном Арендодателю, но в любом случае не ранее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня получения Арендодателем такого письменного уведомления.

13.3. Договор может быть досрочно расторгнут по Соглашению Сторон или по иным основаниям, предусмотренным Законодательством РФ.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ

14.1. Если после заключения Договора в Комплексе освобождаются помещения или площади, в том числе прилегающие к Помещениям, которые Арендодатель намеревается сдать в аренду, Арендодатель обязуется в первую очередь предложить Арендатору арендовать их на условиях, подлежащих согласованию Сторонами.

14.2. Арендатор, при надлежащем исполнении своих обязанностей по Договору по истечении срока Договора, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок на условиях, подлежащих согласованию Сторонами. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор аренды в срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания настоящего Договора.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения Законодательства РФ, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

15.2. Предусмотренные Договором уведомления и извещения направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон. Иная, прямо указанная в Договоре, корреспонденция может направляться и будет считаться полученной Стороной по факсу, электронной почте, по телексу и/или телефаксу, если это прямо предусмотрено в настоящем Договоре. В случае изменения юридического или почтового адреса, номера факса, электронной почты, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса и/или нового номера факса и/или нового адреса электронной почты. При невыполнении этой обязанности, вся корреспонденция, направленная по адресам и номерам, указанным в Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свои адреса и номер, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.3. Все приложения, дополнения и изменения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и скреплены печатями.

15.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По 1 (одному) экземпляру Договора передается каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение № 1-1 «ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ (Этаж 1)»

Приложение № 1-2 «ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ (Этаж 2)»

Приложение № 1-3 «ПЛАН ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (Этаж 1,2,3,4)»

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

ООО «Логис»
Место нахождения:
РФ, 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.
100, Этаж 7, Пом. 1, комн. 4
ИНН 7716238568, КПП 771301001
р/сч. 40702810600760010093
в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" г.
Москва
к/с 30101810745250000659
БИК 044525659

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:


О.И. Погорелый
Генеральный директор
ООО «Логис»



Арендатор

ООО «ТВС»
Место нахождения:
127411, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 157,
строение 9, кабинет 93-143
ИНН 7716080560 КПП 771301001
Р/с 40702810200760010833
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"
г. Москва
Кор/счет 30101810745250000659
БИК 044525659

ЗА АРЕНДАТОРА:


Д.Н. Юдин
Генеральный директор
ООО «ТВС»



Приложение № 1-2
к Договору аренды нежилых помещений № 010117 от 01.01.2017г.

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ (Этаж 2)



ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:


О.И. Погорелый
Генеральный директор
ООО «Логис»



ЗА АРЕНДАТОРА:


Д.Н. Юдин
Генеральный директор
ООО «ТВС»



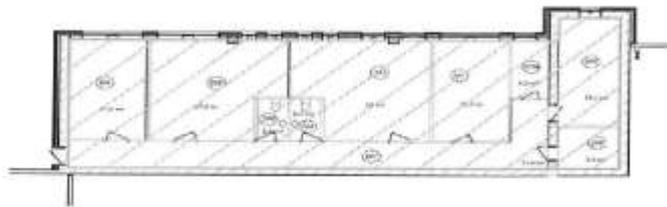
Приложение № 1-3
к Договору аренды нежилых помещений № 010117 от 01.01.2017г.

ПЛАН ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (Этаж 1,2,3,4)

ОФИС ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА



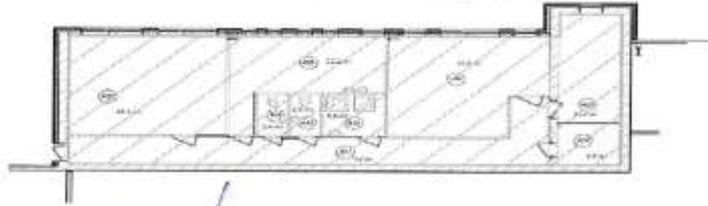
ОФИС ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА



ОФИС ПЛАН 3-ГО ЭТАЖА



ОФИС ПЛАН 4-ГО ЭТАЖА



ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:


О.И. Погорелый
Генеральный директор
ООО «ЛОГИС»



ЗА АРЕНДАТОРА:


Д.Н. Юдин
Генеральный директор
ООО «ТВС»



20 февраля 2018 года

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 200218

между

Арендодатель	ООО «ЛОГИС»
Арендатор	ООО «Эдил-Импорт»
Помещения	<p>Помещения общей площадью 10 698 (Десять тысяч шестьсот девяносто восемь) кв.м.; которые включают в себя:</p> <p>Офисные помещения общей площадью 1755 (Тысяча семьсот пятьдесят пять) кв. м.</p> <p>Складские помещения (включая подсобные) общей площадью 8433 (Восемь тысяч четыреста тридцать три) кв.м.</p> <p>Мезонинные помещения общей площадью 510 (Пятьсот десять) кв. м.</p>
Срок	до 28 февраля 2023 года
Арендная плата	<p>За Офисные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100) рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;</p> <p>За Складские помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100) рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;</p> <p>За Мезонинные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100) рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;</p> <p>За Подсобные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100) рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;</p>

Настоящий Договор аренды заключен «20» февраля 2018 года в г. Москва

между:

Обществом с ограниченной ответственностью «ЛОГИС», учрежденным по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, Этаж 7, Пом. 1, комн. 4, в лице Генерального директора Погорелого Олега Ивановича, действующего на основании Устава («Арендодатель»); и Обществом с ограниченной ответственностью «Эдил-Импорт», учрежденным по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 140125 Московская область, Раменский район, село Михайловская Слобода, ул. Старорязанская, д.16, корп.1, помещение 10, 1-й этаж, в лице Генерального директора Ковалева Валерия Валерьевича, действующего на основании Устава («Арендатор»),

далее совместно называемыми «Сторонами», и по отдельности – «Стороной».

Стороны подтверждают следующее:

Арендодатель имеет в собственности складской комплекс общей площадью 23 249,4 кв.м., кадастровый номер 50:09:0060503:93, расположенного по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что удостоверяется записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50/009-50/009/012/2016-505/1.

СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ о следующем:

1 Определения

Если иного не следует из контекста, используемые в настоящем Договоре аренды термины, начинающиеся с заглавной буквы, будут иметь следующие значения:

“Акт приема-передачи Помещений” означает Акт передачи и приемки Помещений, составленной по форме, указанной в **Приложении 7**,

“Арендная площадь” означает часть Здания, которая сдается в аренду Арендодателем,

“Арендная плата” означает арендную плату за Помещения, указанную в Пункте 4.1;

“Арендная площадь Здания” означает арендную площадь Здания, описанную и рассчитанную в **Приложении 3**,

“Арендная площадь Мезонинных помещений” означает площадь Мезонинных помещений, сдаваемую в аренду в рамках настоящего Договора, описанную и рассчитанную в **Приложении 3**,

“Арендная площадь Офисных помещений” означает площадь Офисных помещений, сдаваемую в аренду в рамках настоящего Договора, описанную и рассчитанную в **Приложении 3**;

“Арендная площадь Складских помещений” означает площадь Складских помещений, сдаваемую в аренду в рамках настоящего Договора, описанную и рассчитанную в Приложении 3;

“Гарантийный депозит” означает платеж, осуществленный Арендатором в пользу Арендодателя, в размере, указанном в пункте 4.2. для обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

“Дата вступления в силу” означает дату подписания настоящего Договора аренды обеими Сторонами;

“Договор аренды” означает настоящий Договор аренды и любые дополнения к нему, а также любые дополнительные соглашения к настоящему Договору аренды (если таковые будут заключены);

“Доля Арендатора в Здании” означает соотношение Арендной площади Помещений (измеренной и рассчитанной в Приложении 3) к Арендной площади Здания на соответствующее время Срока;

“Закон о коммерческой тайне” означает Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 2004 года № 98-ФЗ “О коммерческой тайне”;

“Здание” означает складской комплекс, назначение: нежилое, 1-5 этажное, общей площадью 23249,4 кв.м., расположенное по следующему адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, строен.2; расположение Здания на Земельном участке обозначено на Плате Комплекса, Здания и Земельного участка в Приложении 1 к настоящему Договору аренды; спецификации Здания прилагаются в Приложении 1 к настоящему Договору аренды. ООО «ЛОГИС» имеет право собственности на Здание, что что удостоверяется записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50/009-50/009/012/2016-505/1а; Здание обременено ипотекой в силу закона в пользу ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

“Земельный участок” означает 2 (два) земельных участка, на которых находится Здание, общей площадью 40 000 (Сорок тысяч) квадратных метров, относящихся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения; расположенный по адресу Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр. 2 с кадастровыми номерами, :

- земельный участок № 1:
- кадастровый номер: 50.09.0060608:2;
- площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;
- право собственности Арендодателя на данный земельный участок удостоверено записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50-50/009-50/009/012/2016-507/2;
- земельный участок № 2:
- кадастровый номер: 50.09:0060608:1;
- площадь земельного участка – 10 000 кв.м.;

- право собственности Арендодателя на данный земельный участок подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50-50/009-50/009/012/2016- 506/2.

“Комплекс” означает складской комплекс, находящийся по следующему адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, строен.2, который включает в себя Здание и Земельный участок, а также вносимые в него изменения и замены; (Места общего пользования; и Инженерно-технические коммуникации; расположение Комплекса на Земельном участке обозначено линиями на Плате Комплекса, Здания и Земельного участка в **Приложении 1** к настоящему Договору;

“Инженерно-технические коммуникации” означает любые существующие или будущие коммуникации, через которые в Здание подается электроэнергия и обеспечивается оказание прочих коммунальных услуг, а также любое относящиеся к ним вспомогательное оборудование и технические помещения;

“Мезонинные Помещения” означает часть Помещений площадью 510 квадратных метров Арендной площади, расположенная на мезонинном этаже Здания, границы которой указаны на Плате Помещений, которая будет использоваться Арендатором по Договорам аренды в качестве складских помещений, с Особенностью Хранения на Мезонинном Этаже.

“Места общего пользования” означает подъезды, входные группы, лестничные марши, коридоры, здания контрольно-пропускных пунктов, любые подъездные пути, соединяющие Комплекс с публичными дорогами, любые другие дороги, пути, территории перед зданиями, технические площадки, Парковочные места, ландшафтные зоны и любые другие площади Здания и Земельного Участка, предназначенные, согласно указанию Арендодателя, для общего пользования несколькими арендаторами и посетителями Здания и/или Комплекса;

“Обстоятельства непреодолимой силы” означают чрезвычайные события или обстоятельства, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами, включая, среди прочего, природные бедствия или войны, революции, бунты, гражданские волнения, действия правительственных органов в связи с чрезвычайным положением в стране, ядерные взрывы, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующую радиацию, и прочие обстоятельства, которые по объективным причинам не могут контролироваться Сторонами, но при этом нехватка денежных средств не будет являться обстоятельством непреодолимой силы.

“Орган” означает любой государственный или муниципальный орган (федеральный, региональный или местный) или любые надлежащим образом уполномоченные должностные лица таких органов;

“Особенность хранения на мезонинном этаже” – нагрузки на Мезонинных помещениях не должны превышать 2 000 кг/м².

“Офисные помещения” означает часть Помещения площадью 1755 квадратных метров от Арендуемой площади, расположенные на 1 - 4 этажах Здания, отмеченные на плане

Помещений в Приложении 2, которые будут использоваться Арендатором по настоящему Договору аренды в качестве офисных помещений;

«**Парковочные места**» означает указанные Арендодателем места для парковки автомобилей на территории Комплекса;

«**План Комплекса, Здания и Земельного участка**» означает план Комплекса, Здания и Земельного Участка в Приложении 1;

«**План Помещений**» означает план Помещений в Приложении 2;

«**Платежи за коммунальные услуги**» означают платежи в размере:

- (i) стоимости электроэнергии, потребляемой в Помещениях;
- (ii) Процентной доли Арендатора в стоимости электроэнергии, потребляемой в Местах общего пользования Комплекса (кроме Мест общего пользования в каких-либо отдельных зданиях Комплекса);
- (iii) Доли Арендатора в стоимости услуг водоснабжения, отопления и канализации в Здании;
- (iv) Процентной доли Арендатора в стоимости услуг водоснабжения, отопления и канализации в Местах общего пользования Комплекса (кроме Мест общего пользования в каких-либо отдельных зданиях Комплекса)

«**Полная восстановительная стоимость**» означает расходы Арендодателя (включая расходы на укрепление, снос и очистку участка, оплату услуг архитектора, маркшейдера и других специалистов, а также НДС), которые, как того можно ожидать, возникнут при реконструкции или восстановлении Здания в соответствии с любыми применимыми требованиями (включая требования настоящего Договора аренды) на время, когда, как того можно ожидать, будет производиться такая реконструкция или восстановление, с учетом прочих факторов, включая любые ожидаемые увеличения стоимости строительства в любое время до полной реконструкции или восстановления Здания;

«**Подсобные помещения**» означает часть Помещения площадью 64 квадратных метров от Арендваемой площади, расположенные на 2 этаже Здания, отмеченные на плане Помещений в Приложении 2;

«**Помещения**» означает Мезонинные помещения, Складские помещения, Офисные помещения и Подсобные Помещения в Здании, которые сдаются в аренду Арендодателем Арендатору по настоящему Договору аренды и которые более подробно описаны в Приложении 3

«**Правила Комплекса**» означает разумные правила пользования Зданием, Комплексом и Земельным участком, установленные на соответствующее время Арендодателем для всех арендаторов в Комплексе, и такие правила могут время от времени пересматриваться Арендодателем для обеспечения надлежащей работы Здания и/или Комплекса;

«**Разрешенное использование**» означает использование исключительно как офисно-складское помещения для целей хранения, обслуживания, внутри-складской обработки

товаров с дальнейшей продажей при условии наличия у Арендатора необходимых специальных разрешений в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями настоящего договора

“Разрешения на парковку” означает разрешения на парковку легковых автомобилей на Парковочных местах, выдаваемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Правилами Комплекса;

“Работы Арендатора” означает любые работы по оснащению, улучшению, перепланировке или ремонту Помещений, которые могут производиться Арендатором (или по его поручению) до Даты вступления в силу или в течение Срока. Работы Арендатора регламентируются Приложением 6;

“Расходы” означает все расходы по Эксплуатационному обслуживанию, понесенные Арендодателем согласно Приложению 4;

“Складские помещения” означает часть Помещений площадью 8369 квадратных метров Арендной площади, расположенная на первом этаже Здания, границы которой указаны на Плана Помещений (Приложение 2), которая будет использоваться Арендатором по настоящему Договору аренды в качестве складских помещений.

“Срок” означает срок аренды Помещений, указанный в Пункте 3.1;

“Утрата Арендной платы” означает утрату Арендной платы и других платежей, причитающихся по настоящему Договору аренды, на срок, необходимый для полного восстановления Здания;

“Эксплуатационное обслуживание” означает действия Арендодателя по обслуживанию Здания, Комплекса и Земельного участка, указанные в Приложении 4;

“Эксплуатационные расходы” означает расходы, понесенные Арендодателем в ходе осуществления им Эксплуатационного обслуживания, указанного в Приложении 4;

2 Предмет Договора

2.1 По настоящему Договору аренды Арендодатель передает Помещения в аренду Арендатору, и Арендатор принимает Помещения в аренду от Арендодателя.

2.2 Площадь Помещений 10698 (Десять тысяч шестьсот девяносто восемь) кв.м. и включает в себя 8369 (Восемь тысяч триста шестьдесят девять) кв.м. Складских помещений, 510 (Пятьсот десять) кв. м Мезонинных помещений, 1755 (Тысяча семьсот пятьдесят пять) кв. м Офисных помещений и 64 (шестьдесят четыре) кв. м подсобных помещений. Указанный метраж Помещений применяется к коммерческим отношениям между Сторонами. Помещения передаются Арендатору с внутренней отделкой, оборудованные сертифицированными в установленном порядке сплинкерной системой пожаротушения (складские помещения), системой противопожарной сигнализации, источниками электропитания и освещения, системой естественной вентиляции, обеспечивающей нормальную эксплуатацию Помещения.

2.3 Арендодатель в рамках своих обязательств установленных Договором, своими силами обязуется предпринимать действия для обеспечения Арендатора коммунальными услугами и обеспечивать Арендатора возможностью нормального пользования Помещением, либо привлекать для этого третьих лиц. Складское оборудование, необходимое для обеспечения противопожарной безопасности, отопления, электроснабжения и водоснабжения, находится под техническим контролем Арендодателя. Регламентные работы, контроль за техническим состоянием такого оборудования производятся Арендодателем.

3 Срок

3.1 Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и заканчивается 28 февраля 2023 года.

3.2 При необходимости Стороны обязуются зарегистрировать договор аренды в установленном законом РФ порядке, расходы на государственную регистрацию несет Арендатор в полном объеме.

3.3 Арендная ставка договора ежегодно индексируется относительно ставок, указанных в п 4.1 на величину, равную значению последнего из официально опубликованных индексов потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации за период 12 месяцев (месяц текущего года к аналогичному месяцу прошлого года).

4 Арендная Плата, порядок Оплаты.

4.1. За владение и использование Арендатором Помещениями, Арендатор должен выплачивать Арендодателю (или иному лицу, указанному Арендодателем на основании договора заключенного между Арендодателем с иным лицом, с предоставлением Арендатору заверенной копии договора, и письма-уведомления от Арендодателя, в течение всего Срока и без каких-либо отчислений и зачетов встречных требований следующие суммы:

Арендную плату за владение и использование Арендатором Помещениями по следующим ставкам:

За Офисные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100)

рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;

За Складские помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100)

рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;

За Мезонинные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100)

рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;

За Подсобные помещения 9 535 (девять тысяч пятьсот тридцать пять,00/100)

рублей за 1 кв. м. арендной площади в год;

Арендная плата уплачивается Арендатором за период, начинающегося с даты подписания Акта приема-передачи Помещений до окончания Срока Договора.

4.2. В целях обеспечения надлежащего выполнения Арендатором обязательств по Договору аренды, Арендатор должен перевести на расчетный счет Арендодателя

Гарантийный депозит, который составляет 22 554 950 (двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи девятьсот пятьдесят 00/100) рублей. В случае, если действие Договора аренды прекращается не по вине Арендатора, Гарантийный депозит подлежит уплате Арендатору в соответствии с условиями указанными в приложении.

4.3. Гарантийный депозит оплачивается в течении 3 (трех) банковских дней после подписания настоящего Договора или иным согласованным Сторонами способом.

4.4. Арендатор должен ежемесячно выплачивать Арендную плату и плату за Эксплуатационное обслуживание согласно Приложению 4 Часть II: с 20 по 23 число каждого предыдущего месяца 100 % суммы арендной платы подлежащей уплате за следующий месяц, при этом Арендатор должен произвести первую такую выплату в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора в счет Арендной платы за период МАРТ 2018 года.

4.5. Арендодатель будет обязан выставлять счета Арендатору по Арендной плате и плате за Эксплуатационное обслуживание согласно Приложению 4 Часть II не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до начала соответствующего платежа в месяце, в котором должны быть сделаны соответствующие платежи. В случае невыставления счетов, предусмотренного настоящим пунктом, Арендатор осуществляет платеж по договору без выставленных счетов.

4.6. Все выплаты по настоящему Договору аренды должны производиться в рублях РФ.

4.7. Если в счете Арендодателя не будет указано иного, то Арендатор будет должен производить все выплаты по настоящему Договору аренды переводом на банковский счет, указанный Арендодателем в настоящем Договоре аренды, при этом Арендодатель вправе изменить такой банковский счет в течение Срока с письменным уведомлением Арендатора.

4.8. Все суммы, причитающиеся от Арендатора Арендодателю по настоящему Договору аренды, включают НДС.

4.9. Любая сумма по настоящему Договору аренды будет считаться выплаченной одной Стороной и полученной другой на момент зачисления такой суммы платежа на корреспондентский счет банка получателя платежа.

5. Права Арендатора

5.1. Арендатор будет иметь следующие права в течение всего Срока (при этом такие права не будут являться исключительными правами Арендатора):

5.1.1. Право использовать Места общего пользования для получения доступа к Помещениям и для выхода из них в соответствии с Правилами Комплекса, а также для осуществления парковки грузовых и легковых автомобилей Арендатора в соответствии с положениями настоящего Договора;

5.1.2. Право использовать все существующие и будущие Инженерно-технические коммуникации, находящиеся в Здании и обслуживающие Помещения, в соответствии с Правилами Комплекса, при этом у Арендодателя будет право осуществлять перенос таких Инженерно-технических коммуникаций в другие места;

5.1.3. Право производить погрузку и разгрузку товаров в специальных погрузочно-разгрузочных зонах, обслуживающих Здание, в соответствии с Правилами Комплекса;

5.1.4. Право использовать зоны Здания и/или Комплекса, которые будут отведены Арендодателем для размещения устройств и оборудования и которые обслуживают только Помещения, в соответствии с Правилами Комплекса;

5.1.5. Право осуществить стоянку на территории Комплекса грузовых и легковых автомобилей на Парковочных местах в соответствии с Разрешениями на парковку и в соответствии с Правилами Комплекса.

5.1.6. Право проезда к Парковочным местам и выезда с них.

5.1.7. Право заключать прямые договоры с поставщиками услуг связи на предоставление услуг связи в Здании, с уведомлением Арендодателя о заключенных договорах.

5.1.8. В случае неисполнения или уклонения Арендодателя от выполнения своих договорных обязательств по проведению капитального и/или аварийного ремонта, вызванных неотложной необходимостью, создающей препятствие или невозможность использования в отношении Здания и/или Помещения и/или Оборудования, Арендатор обязан письменно известить об этом Арендодателя и, в случае отказа Арендодателя устранить указанные недостатки, Арендатор вправе по своему выбору:

1) Произвести капитальный ремонт, предусмотренный Договором или аварийные работы, вызванные неотложной необходимостью, своими силами или с помощью привлеченных организаций, и взыскать с Арендодателя стоимость капитального ремонта (работ) или зачесть ее в счет Арендной платы;

2) Потребовать соразмерного уменьшения Арендной платы;

3) Потребовать расторжения Договора.

6. Обязательства Арендатора

Арендатор должен в течение всего Срока выполнять следующие обязательства.

6.1. Разрешенное использование

Исключительно как офисно-складское помещения для целей хранения, обслуживания, внутри-складской обработки товаров с дальнейшей продажей при условии наличия у Арендатора необходимых специальных разрешений в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями настоящего договора

6.2. Правила Комплекса

Арендатор должен соблюдать Правила Комплекса, установленные на соответствующее время Арендодателем и доведенные до сведения Арендатора в письменной форме. В частности Арендатор должен выполнять требования:

- По максимальной нагрузке на полы
- По разрешенному энергопотреблению
- По разрешенному использованию погрузочной техники (использование техники с ДВС внутри Здания не допускается)

6.3. Запрет на создание помех

Арендатор обязан:

6.3.1. не создавать помех Арендодателю в реализации им своих прав по настоящему Договору аренды;

6.3.2. не препятствовать доступу к Местам общего пользования или к Парковочным местам;

6.3.3. не создавать помех пользованию Зданием или Комплексом другим арендаторам или иным пользователям Здания или Комплекса. В частности, разрешать доступ Арендодателю и другим арендаторам на 4-й этаж офиса через входы и лестничные пролеты арендуемых офисных помещений.

6.4. Ремонт, оснащение и уборка

Арендатор обязан:

6.4.1. Содержать в исправном и рабочем состоянии инженерные и электротехнические устройства Помещения, как то предусмотрено в Акте разграничения Эксплуатационной ответственности, который должен быть подписан не позднее 5 февраля 2011 года;

6.4.2. Предоставлять Арендодателю доступ в Помещения в предварительно согласованное Сторонами время доступа в целях составления списка необходимых регламентных и ремонтных работ;

6.4.3. При выполнении любых работ Арендатора соблюдать положения **Приложения 6** в отношении выполнения Работ Арендатора;

6.4.4. Содержать Помещения в чистоте, удалять из них мусор в соответствии с Правилами Комплекса и выполнять Правила Комплекса по поддержанию чистоты в Местах общего пользования и на Земельном участке;

6.4.5. Мыть внутреннюю сторону окон и любых моющихся поверхностей в Помещениях по мере необходимости и в соответствии с Правилами Комплекса.

6.5. Инженерно-технические коммуникации

Арендатор обязан содержать Инженерно-технические коммуникации, находящиеся в Помещениях и обслуживающие Помещения, в чистоте и удалять из них все вредные, опасные или вредоносные вещества, не закрывать доступ к ним и устранять любые повреждения Инженерно-технических коммуникаций в кратчайшие сроки удовлетворительным для Арендодателя образом, если эти повреждения появились по вине Арендатора.

6.6. Пожарная и общая безопасность

Арендатор должен соблюдать правила пожарной безопасности и свои обязанности, указанные в Акте разграничения Эксплуатационной ответственности и предусмотренные законодательством, а также распоряжениями и постановлениями любого Органа, в отношении пожаротушения и обеспечения пожарной безопасности. Арендатор несет ответственность за обеспечение безопасности, включая ответственность за работу собственной службы охраны, сигнализации, устройств и систем, в той мере, в которой это касается Помещений, но не Здания или Комплекса. Система охраны Арендатора в Помещениях не должна ограничивать право Арендодателя на доступ в Помещения или препятствовать его осуществлению Арендодателем в соответствии с Договором аренды, а также не должна негативно влиять на общую систему охраны Здания или Комплекса.

В случае, если оборудование Арендатора или особенности груза, технологии хранения, проведения погрузочно – разгрузочных работ требуют особых мер пожарной безопасности или использования дополнительных средств пожарной охраны, Арендатор должен принять эти меры или обеспечить наличие средств за свой счет.

6.7. Запрещенное использование

Арендатор не вправе использовать Помещения:

- 6.7.1. каким-либо способом, при котором понижается уровень безопасности в Здании и/или Комплексе;
- 6.7.2. каким-либо способом, предусматривающим использование вредных или загрязняющих веществ (за исключением использования Помещений в соответствии с их Разрешенным использованием);
- 6.7.3. каким-либо способом, при котором возникает перегрузка на пол, на потолок или на каркас Помещений и/или Здания или перегрузка каких-либо устройств, оборудования или электроустановок, обслуживающих Помещения и/или Здание;
- 6.7.4. каким-либо образом, при котором создается помехи для работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляционной системы Помещений и/или Здания;

6.8. Измерения

6.8.1. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю согласованную цену за улучшения сверх стандартной спецификации Арендодателя, которые Арендодатель произведет для удовлетворения специфических потребностей Арендатора.

6.9. Загрязняющие вещества и неисправности

Арендатор обязан:

6.9.1. незамедлительно сообщать Арендодателю в письменной форме о любых загрязняющих или вредных веществах и о любых неисправностях в Помещениях;

6.9.2. если того потребует Арендодатель, незамедлительно удалять из Помещений любые такие загрязняющие или опасные вещества и устранять неисправности, если они возникли по вине Арендатора.

6.10. Парковочные места

Арендатор не вправе использовать Парковочные места в каких-либо целях, кроме стоянки легковых автомобилей и стоянки грузовых автомобилей, также не вправе использовать Парковочные места с нарушением Правил Комплекса.

6.11. Право Арендодателя на доступ

6.11.1. Арендатор должен предоставлять Арендодателю в любое разумное время и после получения уведомления не менее чем за 1 (один) рабочий день (за исключением чрезвычайных ситуаций, когда такого уведомления не требуется) доступ в Помещения в следующих целях:

- (i) для проверки состояния Помещений или любых других частей Здания;
- (ii) для устранения нарушений со стороны Арендатора своих обязательств по настоящему Договору;
- (iii) для обслуживания, чистки, изменения, установки или подсоединения любых Инженерно-технических коммуникаций, которые обслуживают Здание и/или Помещения;
- (iv) для ремонта, изменения и/или реконструкции любой части Здания или любых Инженерно-технических коммуникаций, которые обслуживают Здание и/или Помещения (доступ в Помещения осуществляется по согласованию с Арендатором в случае, если перечисленные в настоящем Пункте работы препятствуют использованию Помещений в соответствии с их Разрешенным использованием);

при этом Арендодатель должен доставлять как можно меньше неудобств и помех при реализации таких прав и должен устранять любой ущерб, причиненный Помещениям в результате предоставления ему доступа к ним.

6.12. Выбески

Арендатор или Субарендатор самостоятельно и за свой счет получает необходимые разрешения и согласования, необходимые для размещения рекламных вывесок и/или рекламных щитов у соответствующих уполномоченных служб и ведомств, а также на протяжении всего срока действия Договора, если такое необходимо, производит соответствующую оплату в бюджеты за такое размещение. Вместе с тем, вывески и/или рекламные щиты должны быть выполнены в соответствии с эскизами, письменно согласованными с Арендодателем. Если такие вывески могут быть видны с внешней стороны Помещений, то Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем место размещения указанных вывесок.

6.13. Уведомления

Арендатор обязан:

6.13.1. незамедлительно выполнять все уведомления, требования и приказы, выдаваемые ему компетентными Органами в отношении Помещений или их использования;

6.13.2. предоставлять Арендодателю копии любых уведомлений, требований, приказов, свидетельств или предложений в отношении любых уведомлений, требований, приказов или свидетельств, которые влияют или могут повлиять на Помещения, как можно скорее после их получения или после того, как о них станет известно Арендатору;

6.13.3. по обоснованным требованиям Арендодателя (и за счет Арендодателя и Арендатора) делать заявления или заявлять возражения, самостоятельно или совместно с Арендодателем, в отношении или против любых таких уведомлений, требований, приказов или свидетельств.

6.14. Сообщение об аренде или продаже

Арендатор должен разрешить Арендодателю вывесить на Здании сообщения об аренде и/или продаже, но при этом такая вывеска не должна чрезмерно ограничивать или заграждать поступление света в Помещения.

7. Обязательства Арендодателя

В течение всего Срока Арендодатель должен выполнять следующие обязательства:

7.1. Спокойное владение

До тех пор, пока Арендатор платит Арендную плату и исполняет прочие свои обязательства по настоящему Договору аренды, Арендодатель должен позволить Арендатору спокойно пользоваться Помещениями без каких-либо помех или перебоев, но при этом Арендатор соглашается с тем, что Арендодатель вправе в любое время производить определенные работы по оснащению на Арендных площадях для других арендаторов при условии предварительного уведомления Арендатора (а если такие работы препятствуют использованию Помещений в соответствии с их Разрешенным

использованием, - то по согласованию с Арендатором), и что такие действия не будут являться нарушением обязательств Арендодателя по настоящему пункту.

7.2. Передача Помещений

Арендодатель должен передать Помещения на условиях, предусмотренных настоящим Договором аренды. Исполнение Арендодателем обязательства по передаче Помещений подтверждается Актом приема-передачи Помещений

7.3. Арендодатель, в соответствии с положениями настоящего Договора, обязуется обеспечивать снабжение Арендатора коммунальными услугами и эксплуатацию складского Оборудования и Помещения. В связи с этим Арендодатель обязуется:

7.3.1. предоставить возможность нормального пользования коммунальными услугами и энергией, а именно:

- отопление;
- водоснабжение;
- канализация;
- электроснабжение;

7.3.2. принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно - технического и инженерного оборудования Помещения комплекса. А именно:

- отопление;
- водоснабжение;
- система пожарной безопасности;
- канализация;
- электроснабжение;

7.4. Проведение Эксплуатационного обслуживания

(i) При условии выплаты Арендатором Арендной платы, причитающейся в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим Договором аренды, Арендодатель будет должен делать все необходимое для обеспечения Эксплуатационного обслуживания

(ii) Арендодатель не будет считаться нарушившим положения настоящего Пункта в результате непроведения или перерыва в Эксплуатационном обслуживании вследствие обстоятельств, которые по объективным причинам неподконтрольны Арендодателю, который обязан будет делать все необходимое для возобновления Эксплуатационного обслуживания в кратчайшие сроки после того, как ему станет известно о таких обстоятельствах.

7.4.1. Арендодатель должен выполнять свои обязательства по управлению Комплексом, Зданием и/или Помещениями по настоящему Договору аренды либо самостоятельно, либо через назначенное им третье лицо (назначенных им третьих лиц), которое будет (которые будут) предоставлять такие услуги.

8. Передача прав и обязательств, субаренда

8.1. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя:

8.1.1. передавать какие-либо из своих прав или обязательств по настоящему Договору аренды;

8.1.2. закладывать (создавать ипотеку) или иным образом обременять какие-либо из своих прав по настоящему Договору аренды, включая (для большей ясности) внесение прав по настоящему Договору аренды в уставный капитал юридического лица;

8.2. Арендатор не вправе сдавать в субаренду или предоставлять в совместное пользование какую-либо часть Помещений или Помещения целиком без предварительного письменного согласия Арендодателя. Текст договора субаренды должен быть согласован с Арендодателем.

8.3. Несмотря на передачу Помещений в субаренду Арендатор будет продолжать нести ответственность за выполнение обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором аренды. Арендатор должен незамедлительно уведомлять Арендодателя о любых нарушениях субарендатором обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором аренды.

8.4. Арендодатель вправе без каких-либо ограничений продавать, закладывать (создавать ипотеку) или иным образом отчуждать или обременять любую часть Помещений и Земельного участка. Арендодатель также вправе передавать любые из своих прав и/или обязательств по настоящему Договору аренды при условии извещения Арендатора об этом не менее чем за три месяца до даты передачи прав и/или обязательств.

9. Расторжение.

9.1. Арендатор имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в любое время, письменно уведомив об этом Арендодателя за 3 (три) месяца. При этом датой расторжения Договора является дата, указанная в уведомлении Арендодателя (с соблюдением установленного в настоящем пункте трехмесячного срока).

9.2. Арендодатель будет вправе отказаться исполнять и будет вправе расторгнуть настоящий Договор аренды, дав письменное уведомление об этом Арендатору не менее чем за 3 (Три) календарных месяца до даты планируемого расторжения, в следующих случаях:

9.2.1. если выплата Арендной платы по настоящему Договору аренды, будет просрочена на 14 (Четырнадцать) рабочих дней или более, при условии, что Арендодатель дал письменное уведомление Арендатору о неоплате и предоставил Арендатору дополнительные 7 (семь) календарных дней с даты такого уведомления для выплаты необходимой суммы, прежде чем он будет вправе воспользоваться своим правом на расторжение ввиду неоплаты, предусмотренным в настоящем Пункте;

9.2.2. если Арендатор существенным образом нарушит какие-либо из обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором аренды, но при этом, если такое нарушение может быть устранено, Арендодатель будет должен дать письменное уведомление Арендатору о невыполнении Арендатором своих обязательств по

настоящему Договору аренды и предоставить Арендатору 14 (четырнадцать) рабочих дней с даты такого уведомления для устранения такого нарушения.

9.1.3. если Арендатор по законам страны своего учреждения (или по иному применимому законодательству) или по законам, регулирующим настоящий Договор аренды, будет объявлен банкротом или неплатежеспособным или будет ликвидирован;

9.1.4. если Арендатор прекратит свою деятельность или иным образом прекратит свое существование по законам страны своего учреждения.

10. Возврат Помещений

10.1. Арендатор должен по окончании Срока или в случае расторжения настоящего Договора аренды (независимо от причины его расторжения) незамедлительно:

10.1.2. вернуть Арендодателю Помещения (со всеми закрепленными за ними инженерными и электрическими установками и коммуникациями и со всеми устройствами в исправном и отремонтированном состоянии (с учетом естественного износа) и в иных отношениях в соответствии с обязательствами Арендатора по настоящему Договору аренды;

10.1.3. если того потребует Арендодатель, удалить все Работы Арендатора и любые другие изменения и улучшения (согласие на которые было предоставлено Арендодателем на условии удаления их Арендатором по окончании Срока), произведенные в течение Срока или любых предшествующих ему сроков занятия Помещений Арендатором, и вернуть Помещения в первоначальное состояние в соответствии с обоснованными требованиями Арендодателя и удовлетворительным для Арендодателя образом;

10.1.4. удалить все вывески и объявления, все имущество Арендатора из Помещений и с Парковочных мест, и устранить в полном объеме ущерб, нанесенный ими, удовлетворительным для Арендодателя образом;

10.1.5. произвести замену всего поврежденного или утраченного движимого имущества Арендодателя, закрепленного за Помещениями (со всеми закрепленными за ними инженерными и электрическими установками и коммуникациями, другим аналогичным имуществом, не уступающим ему по качеству.

10.2. Если Арендатор не выполнит положения Пункта 10.1, Арендатор будет должен заплатить Арендодателю по его требованию:

10.1.1. сумму обоснованных и документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем в связи с устранением нарушения;

10.2. Надлежащее выполнение обязательства Арендатора по возврату Помещений подтверждается Актом приема-передачи Помещений, который должен быть подписан Арендодателем и Арендатором не позже 3 (трех) дней с даты прекращения действия настоящего Договора аренды.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору аренды, если такое невыполнение является следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания настоящего Договора аренды. Такое освобождение от ответственности относится только к обязательствам, выполнению которых препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение действует только на срок, пока делятся такие обстоятельства.

11.2. Сторона, которая не может выполнять свои обязательства ввиду обстоятельств непреодолимой силы, должна сразу же после наступления таких обстоятельств уведомить другую Сторону в письменной форме о таких обстоятельствах.

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 3 (трех) месяцев или, как того можно обоснованно ожидать, продлятся более 3 (трех) месяцев, или если такие обстоятельства непреодолимой силы возникли ввиду принятия новых нормативно-правовых актов, то Стороны будут должны незамедлительно вступить в переговоры и согласовать изменения положений настоящего Договора аренды, необходимые для обеспечения Сторонам возможности продолжить выполнять свои обязательства по настоящему Договору аренды на условиях, которые как можно меньше отличаются от первоначальных условий настоящего Договора аренды.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Арендодатель будет вправе взимать с Арендатора штраф по выплатам, которые не будут своевременно получены в соответствии с требованиями настоящего Договора аренды. В этом случае Арендатор будет должен выплачивать Арендодателю штраф в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы любого просроченного платежа за каждый день просрочки. Арендатор будет должен выплатить такой штраф Арендодателю не позже 10 (десяти) календарных дней после выставления Арендодателем счета на сумму такого штрафа.

13. Уведомления

13.1. Уведомления, утверждения, согласия, разрешения и прочие сообщения, передаваемые в связи с настоящим Договором аренды, должны быть в письменной форме и должны доставляться заказной почтой с подтверждением получения или курьерской службой на адрес получателя, указанный в настоящем Пункте.

13.2. Адреса Сторон для передачи корреспонденции:

Арендодатель: ООО «ЛОГИС»

Арендатор: ООО «Эдиз-Импорт»

Адрес для передачи
корреспонденции:

127247, г. Москва, Дмитровское
шоссе, д. 100, Этаж 7, Пом. 1, комн.
4

Внимание:

Генерального директора

ООО «ЛОГИС»

Погорелого Олега Ивановича

Адрес для передачи
корреспонденции:

140125 Московская область, Раменский
район, село Михайловская Слобода, ул.
Старорязанская, д.16, корп.1,
помещение 10, 1-й этаж

Внимание:

Генерального директора

ООО «Эдил-Импорт»

Ковалева Валерия Валерьевича

13.3. Если Сторона желает изменить свой адрес для передачи корреспонденции (указанный в Пункте 13.2 или измененный согласно настоящему Пункту 13.3), она должна уведомить другую Сторону о таком изменении и сообщить ей новый адрес для передачи корреспонденции. Другая Сторона вправе использовать новый адрес для передачи корреспонденции с даты получения такого уведомления. Все адреса для передачи корреспонденции должны быть адресами в г. Москве и Московской области.

13.4. Если на момент доставки уведомления получатель отсутствует по указанному адресу для передачи корреспонденции и в результате невозможно получить расписку о получении уведомления от адресата, то такое уведомление все равно будет считаться надлежащим образом доставленным в отсутствие такого подтверждения получения.

13.5. Уведомление вступает в силу на более раннюю из следующих дат: дата его доставки по соответствующему адресу для передачи корреспонденции или дата, выпадающая через три дня после даты отправления уведомления.

14. Ограничение ответственности Арендодателя

14.1. Арендодатель не будет нести ответственности за какой-либо вред или ущерб, причиненный транспортным средствам, товарам или имуществу Арендатора, физическим лицам на территории Комплекса (включая Места общего пользования) в связи с использованием транспортных средств Арендатором (или любыми лицами, имеющими разрешение от Арендатора на их использование).

15. Конфиденциальность

15.1. Каждая из Сторон соглашается не использовать в каких-либо целях, не связанных с исполнением настоящего Договора аренды, и не раскрывать третьим лицам условий и положений настоящего Договора аренды или любых других связанных с ним документов, а также какую-либо информацию, которая является или должна считаться коммерческой информацией в соответствии с Законом о коммерческой тайне, (во всех случаях) без предварительного письменного согласия другой Стороны. Коммерческая информация означает любую информацию, которую Сторона считает конфиденциальной информацией или защищает в качестве конфиденциальной

информации в соответствии с Законом о коммерческой тайне. Ограничения, установленные Пунктом 15.1, не распространяются на случаи раскрытия информации:

-если такая информация должна быть раскрыта согласно применимому законодательству;

-по требованию любого Органа в той мере, в которой это необходимо согласно действующему российскому законодательству;

-если такое раскрытие необходимо для выполнения требований распорядительных или Регистрационных Органов;

-профессиональным консультантам или аудиторам Стороны;

16.

16.1. При толковании настоящего Договора аренды необходимо учитывать, что:

16.1.1. любое обязательство Арендатора не осуществлять каких-либо действий включает в себя обязательство не позволять осуществление таких действий его субарендаторами, посетителями, подрядчиками или иными третьими лицами в Помещениях или в Здании, которые находятся там с разрешения Арендатора или любого его субарендатора;

16.1.2. утверждение или согласие Стороны будет иметь силу, только если оно оформлено в письменном виде;

16.1.3. указания на действия или нарушения Арендатора включают в себя его действия и нарушения, а также действия или нарушения любых субарендаторов или третьих сторон в Помещениях или в Здании, которые находятся там с разрешения Арендатора или любого субарендатора;

16.1.4. указания на дни являются указаниями на календарные дни;

16.1.5. указания на рабочие дни являются указаниями на обычные рабочие дни пятидневной рабочей недели в Российской Федерации;

16.1.6. указания на месяцы являются указаниями на календарные месяцы;

16.1.7. заголовки Пунктов и Приложений настоящего Договора аренды предназначены лишь для удобства и не влияют на толкование настоящего Договора аренды;

16.1.8. если иного не следует из контекста, любые указания на Пункт или Приложение являются указаниями на соответствующий пункт или приложение настоящего Договора аренды;

16.1.9. термин "лицо" включает в себя физических и юридических лиц;

16.1.10. указания на любое право Арендодателя на доступ в Помещения или их посещение должны истолковываться как такое право всех уполномоченных на то Арендодателем лиц;

16.2. Если иного прямо не предусмотрено настоящим Договором аренды, каждая из Сторон должна выполнять свои обязательства за свой собственный счет.

16.3. Если какие-либо условия или положения настоящего Договора аренды станут или будут признаны или объявлены судебным решением недействительными, незаконными или лишенными правовой силы по какой-либо причине, то это не будет влиять на остальные условия и положения настоящего Договора аренды, которые будут полностью оставаться в силе, и Стороны будут должны внести необходимые изменения или добавления в условия и положения настоящего Договора аренды, которые являются недействительными, незаконными или лишенными правовой силы, с тем, чтобы они стали действительными, законными и имели правовую силу, или заменить такие условия и положения действительными, законными и имеющими правовую силу условиями и положениями, имеющими как можно более схожий экономический эффект с замененными условиями и положениями, не изменяя при этом какие-либо существенные условия и положения настоящего Договора аренды.

16.4. По подписании настоящего Договора аренды все прежние соглашения и переписка между Сторонами утрачивают свою силу.

16.5. Настоящий Договор аренды подписан в 4 (Четырех) экземплярах.

17. Применимое законодательство и разрешение споров

17.1. Настоящий Договор аренды регулируется законодательством Российской Федерации.

17.2. В случае возникновения спора между Сторонами в связи с настоящим Договором аренды, то такой спор будет передан в Арбитражный суд Московской области для принятия решения по спору, в соответствии с процедурой арбитражного судопроизводства.

18. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «ЛОГИС»

Место нахождения:

127247, г. Москва, Дмитровское шоссе,
д. 100, Этаж 7, Пом. 1, комн. 4
ИНН 7716238568 КПП 771301001

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Эдил-Импорт»

Место нахождения:

140125 Московская область, Раменский
район, село Михайловская Слобода, ул.
Старорязанская, д.16, корп.1,
помещение 10, 1-й этаж

ИНН 7733510051 КПП 504001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810600760010093 в ПАО
"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"

К/с 30101810745250000659

БИК 044525659

ОКПО 29039773

ОГРН 1157746071317

Банковские реквизиты:

р/с 40702810638040035145

в ПАО «Сбербанк России» (ПАО
Сбербанк)

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 71608722

ОГРН 1037739972533

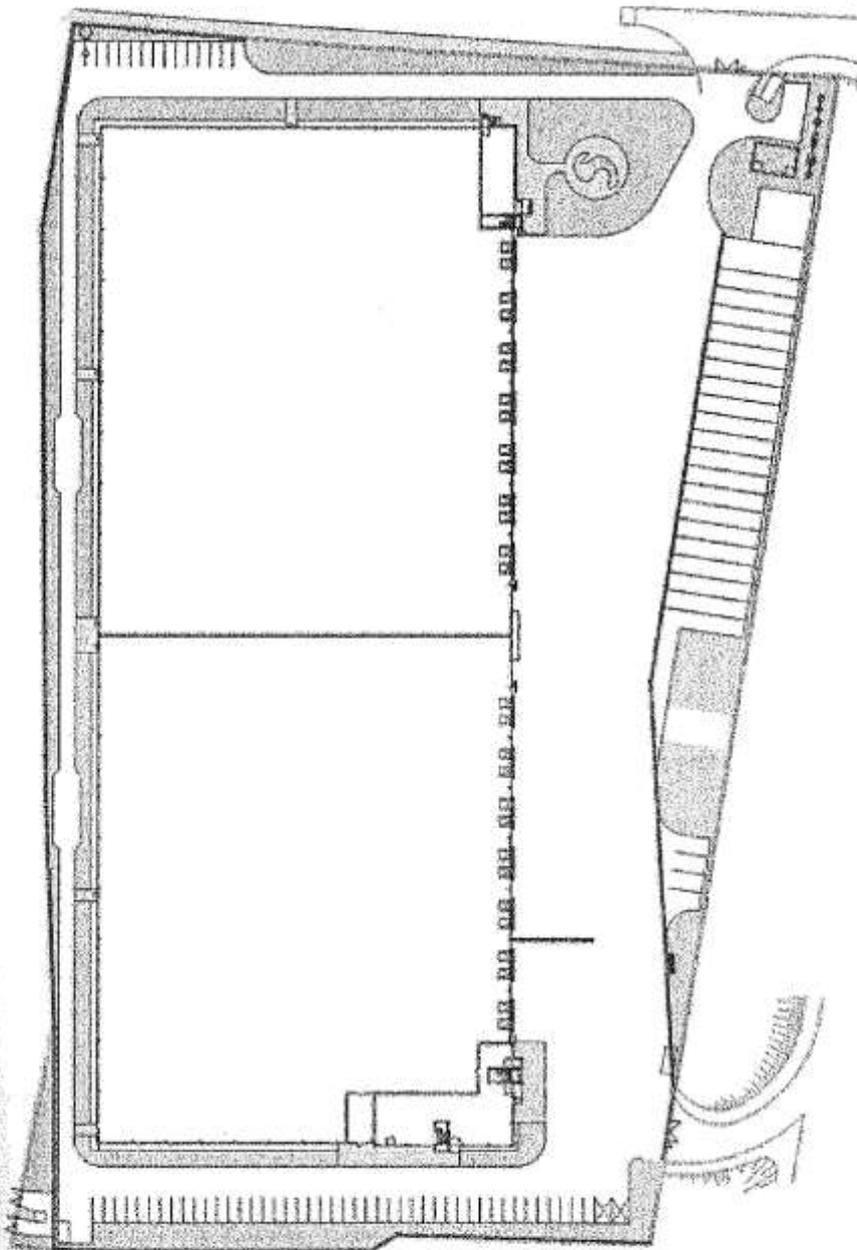
В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО Стороны или их надлежащим образом уполномоченные представители подписали настоящий Договор аренды в день, указанный в его начале.

Подписано Погорелым О.И.
от имени и по поручению ООО «ЛОГИС»

Подписано Ковалевым В.В.,
от имени и по поручению ООО «Эдил-Импорт»

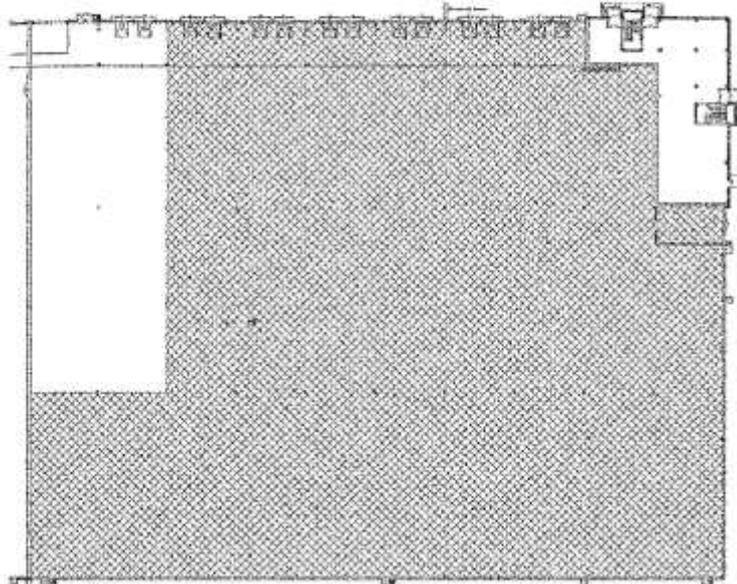


ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЛАН КОМПЛЕКСА, ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

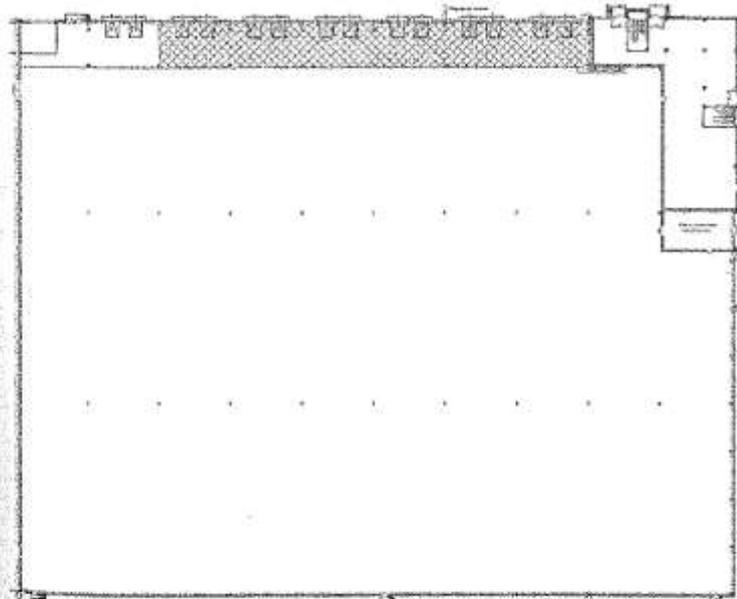


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ

1. Складские помещения



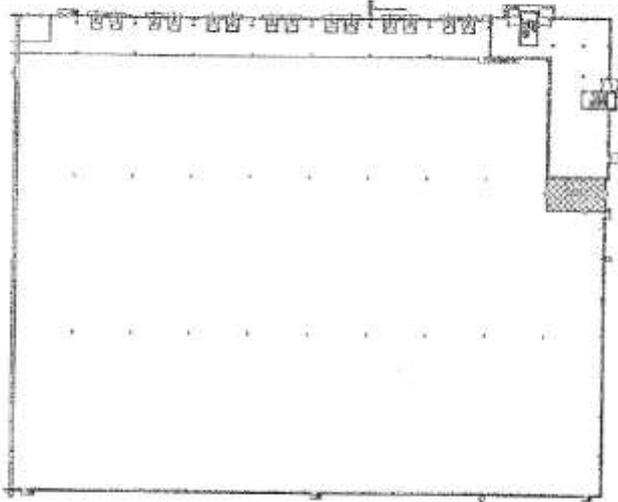
2. Мезонинные помещения



3. Офисные помещения (1-4 этажи)



3. Подсобные помещения



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЯ

Площадь Помещений

В целях расчета Арендной платы будет использоваться следующая Арендная площадь

Зона	Площадь в кв.м.
Складские помещения	8 369
Офисные помещения	1 755
Мезонинные помещения	510
Подсобные помещения	64
Всего	10 698

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

**ЧАСТЬ I - ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ
АРЕНДОДАТЕЛЕМ И ОПЛАЧИВАЕМОЕ АРЕНДАТОРОМ В СОСТАВЕ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1 Содержание Здания

Текущий и капитальный ремонт, косметический ремонт, мытье и содержание, прочее обслуживание:

- 1.1 фундаментов, крыши, внешних стен и несущего каркаса,
- 1.2 Инженерно-технических коммуникаций, систем и оборудования Здания (которые не входят в сферу ответственности арендаторов Здания);
- 1.3 Парковочных мест.

2 Содержание Мест общего пользования

- 2.1 Текущий и капитальный ремонт, косметический ремонт, уборка, иное обслуживание Мест общего пользования Здания и Комплекса, а также других частей Здания, не входящих в Арендные площади, и Земельного участка;
- 2.2 Отделка и оборудование Мест общего пользования Здания и Комплекса;
- 2.3 Мытье внешней стороны всех внешних окон;
- 2.4 Обеспечение посадки, ухода за растениями и обеспечение ландшафтного оформления Мест общего пользования;
- 2.5 Размещение вывесок, табличек с названиями фирм и других средств уведомления в Местах общего пользования;

3 Предоставление Коммунальных услуг

- 3.1 Обеспечение отопления в Здании в зимнее время не ниже +15°C и не ниже +23°C в офисных помещениях, при условии, что контрольные замеры средней температуры производятся в закрытых не менее 12 часов Помещениях на высоте 1,5 метра от пола;
- 3.2 Обеспечение электроснабжения, водоснабжения и канализации в Здании и Комплексе.

4 Проведение технического обслуживания

Обслуживание и эксплуатация, ремонт, замена и содержание базовых систем отопления, вентиляции, пожаротушения, пожарной сигнализации,

противопожарного оборудования, электрических силовых и осветительных систем, систем автоматического контроля и управления, видеонаблюдения, водопроводно-канализационной сети, очистных сооружений, соответствующего инженерного оборудования, устройств, узлов и агрегатов Комплекса, Ремонт дорог на Земельном участке

Капитальный ремонт, замена или реконструкция асфальта и бетонного покрытия всех дорог на Земельном участке, подъездных путей, поддержание дорожной разметки.

ЧАСТЬ II - ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ АРЕНДОДАТЕЛЕМ И ОПЛАЧИВАЕМОЕ АРЕНДАТОРОМ ОТДЕЛЬНО

1 Обеспечение безопасности – 375 000 (триста семьдесят пять тысяч) рублей ежемесячно (включая НДС).

а. Организация и поддержание функционирования пропускного режима для автотранспорта и физических лиц, в соответствии с Правилами Комплекса.

б. Предоставление, эксплуатация, ремонт, обновление, прочее обслуживание охранной сигнализации, видеонаблюдения, охранного и специального оборудования, систем в Местах общего пользования и по периметру Комплекса, установку которых Арендодатель сочтет необходимой.

2 Оплата электроэнергии, потребляемой Арендатором в Помещениях – в соответствии с показаниями счетчиков и на основе тарифов энергосбытовой организации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5.

ГАРАНТИЙНЫЙ ДЕПОЗИТ

1. В случае любого изменения размера Арендной платы сумма Гарантийного депозита увеличивается или уменьшается на сумму, соответствующую сумме такого изменения.
2. В случае невнесения, либо неполного внесения Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки, Арендодатель вправе уведомив Арендатора, зачесть сумму (часть суммы) обеспечительного взноса в счет арендной платы. В таком случае, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование о необходимости пополнения обеспечительного взноса до установленного в Договоре размера.
3. Арендодатель, уведомив Арендатора, в порядке, установленном настоящим договором вправе зачесть сумму (часть суммы) обеспечительного взноса в счет погашения задолженности Арендатора возникшей в случаях:
 - 3.1 Причинения убытков или повреждений Помещения, Оборудования или иного имущества, находящегося в аренде по настоящему Договору, по вине Арендатора.
 - 3.2 Обязанности возместить Арендодателю необходимые и документально подтвержденные расходы, понесенные им в ходе принудительного осуществления его прав по настоящему Договору.
 - 3.3 Возникновение любых убытков у Арендодателя, возникших из-за допущенных Арендатором нарушений Договора, Законодательства РФ. В том числе: наложения на Арендодателя любых штрафов, взысканий, связанных с деятельностью Арендатора.
 - 3.4 При прочих условиях, предусмотренных настоящим Договором, Приложениями к нему.
4. В случае если сумма обеспечительного взноса недостаточна для погашения возникшей задолженности, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты непокрытой части задолженности путем перевода безналичных денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
5. В случае любого зачета суммы (части суммы) обеспечительного взноса в счет погашения задолженности Арендатора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование о пополнении обеспечительного взноса до размера, определённого в Договоре. Причём Арендатор обязан пополнить размер обеспечительного взноса до установленного в Договоре размера в течении 5 (Пяти) банковских дней.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6.

РАБОТЫ АРЕНДАТОРА

1. Арендатор должен:

1.1 не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо Работ Арендатора, которые могут:

- повлиять на структуру Здания (включая, среди прочего, крыши, фундамент и капитальные или несущие стены, полы, поперечные блоки и колонны),
- разделить Помещения или объединить Помещения с примыкающими помещениями;
- повлиять на внешний вид Помещений или Здания;
- изменить Арендную площадь Здания и/или Помещений;
- повлиять на системы отопления, кондиционирования воздуха, вентиляции или на иные системы в Здании.

1.2 не производить каких-либо других Работ Арендатора в Помещениях или в отношении Инженерно-технических коммуникаций, оборудования или устройств, которые обслуживают только Помещения, без согласия Арендодателя.

1.3 до начала Работ Арендатора представить на утверждение Арендодателю и согласовать:

- архитектурный и инженерный проект и план электроразводки Работ Арендатора в Помещениях;
- спецификации Работ Арендатора и временной график Работ Арендатора;
- сертификаты качества на все материалы и оборудование, которые предполагается использовать в Работах Арендатора;
- перечень подрядчиков и поставщиков в отношении Работ Арендатора (вместе с копиями их лицензий и разрешений);
- документ, подтверждающий утверждение проекта и спецификаций Работ Арендатора всеми компетентными Органами, если такое согласование необходимо;
- всю прочую документацию (за исключением финансовой документации арендатора), относящуюся к Работам Арендатора в Помещениях, которую может обоснованно затребовать Арендодатель.

Вся информация и документация, включая сертификаты, свидетельства, лицензии, спецификации оборудования, которые подлежат представлению на утверждение Арендодателю согласно настоящему Договору аренды, должны предоставляться Арендатором Арендодателю на русском языке.

1.4. Арендатор должен обеспечить проведение и завершение Работ Арендатора на должном профессиональном уровне удовлетворительным для Арендодателя образом с использованием только подходящих материалов хорошего качества и в соответствии с:

- документами, утвержденными Арендодателем в соответствии с Пунктом 2 настоящего Приложения;
- временным графиком Работ Арендатора, согласованным между Сторонами;
- спецификациями Работ Арендатора;
- разрешениями распорядительных и иных Органов, которые необходимо получить в отношении Работ Арендатора согласно закону;
- общими указаниями и требованиями в отношении работ по оснащению Помещений, выдаваемыми или изменяемыми Арендодателем на соответствующее время.

В отношении Работ Арендатора в Помещениях Арендатор должен:

- всегда принимать меры предосторожности за свой собственный счет, которые от него могут обоснованно потребовать Арендодатель его страховщики для обеспечения защиты Здания и Комплекса;
- выполнять устанавливаемые Арендодателем правила в отношении доступа и времени доступа (для людей или для транспортных средств), рабочего времени, парковки автомобильного транспорта и обеспечения безопасности;
- если того обоснованно потребует Арендодатель, установить временные ограждения, тип и вид которых определяется Арендодателем, отделяющие Помещения от примыкающих помещений или Мест общего пользования;
- не причинять какой-либо ущерб, беспокойство или неудобства Арендодателю или собственникам, арендаторам или иным пользователям Здания или Комплекса;
- возмещать Арендодателю любые расходы, возникающие у него в результате ущерба, нанесенного Зданию или любому другому имуществу, или в связи с вредом жизни и здоровью физических лиц, имевшими место при выполнении Работ Арендатора;

1.5. По завершении Работ Арендатора Арендатор должен представить Арендодателю спецификации и чертежи законченного строительства в отношении Работ Арендатора в Помещениях на бумаге и в электронном виде.

1.6. Арендатор должен в ходе выполнения Работ Арендатора поддерживать в силе страховой полис по страхованию ответственности подрядчика, выполняющего Работы Арендатора, и должен предоставить Арендодателю по требованию копии любых таких страховых полисов и свидетельства того, что такие страховые полисы остаются в силе.

1.7. Если того потребует Арендодатель, Арендатор будет должен удалить / демонтировать все Работы Арендатора (которые, согласно условиям разрешения Арендодателя, должны быть удалены Арендатором по окончании Срока), произведенные в

течение Срока или любых предшествующих Сроку периодов занятия Арендатором Помещений, и восстановить Здание в его прежнем виде, как того может обоснованно потребовать Арендодатель и удовлетворительным для Арендодателя образом.

Требования Арендодателя, связанные с Работами Арендатора, должны быть обеспечены ссылками на применимое законодательство и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7.
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ
(ПРИМЕРНАЯ ФОРМА)

«__» _____ 2018 г.

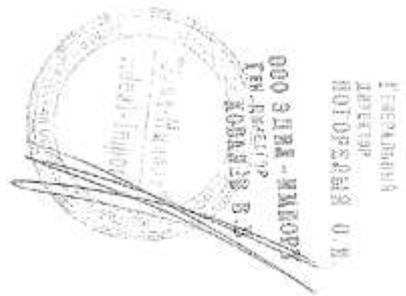
ООО «_____» ("Арендатор") настоящим подтверждает принятие им Помещений, а именно:

переданных ему в аренду согласно Договору аренды № _____, заключенному между ООО «ЛОГИС» ("Арендодатель") и Арендатором «__» _____ 2017 года ("Договор аренды"), находящихся по адресу:

Помещения были переданы Арендатору в состоянии, соответствующем положениям Договора аренды.

Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю в отношении Помещений.

Термины, используемые в настоящем Акте, имеют те же значения, в которых они используются в Договоре аренды.



Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр 2.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ
по договору аренды № 200218 от 20.02.2018г.

«01» МАРТА 2018 г.

ООО «ЛОГИС» («Арендодатель») в лице генерального директора Погорелого О.И., передает, а ООО «Эдил-Импорт» («Арендатор») в лице генерального директора Ковалева В.В., принимает нежилые помещения общей площадью 10 698 кв.м., а именно:

1. Складские помещения общей площадью 8369 (Восемь тысяч триста шестьдесят девять) кв.м.
2. Офисные помещения общей площадью 1755 (Одна тысяча семьсот пятьдесят пять) кв.м.
3. Мезонинные помещения общей площадью 510 (Пятьсот десять) кв.м.
4. Подсобные помещения общей площадью 64 (Шестьдесят четыре) кв.м.

передаваемых в аренду ООО «Эдил-Импорт» согласно Договору аренды № 200218, заключенному между ООО «ЛОГИС» («Арендодатель») и ООО «Эдил-Импорт» («Арендатор») 20 февраля 2018 года («Договор аренды»).

Передаваемые нежилые помещения располагаются в здании складского комплекса, находящегося по адресу:

Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь, ул. Промышленная, стр 2.

Помещения переданы Арендатору в состоянии, соответствующем положениям Договора аренды.

Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю в отношении Помещений.

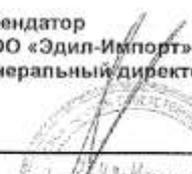
Термины, используемые в настоящем Акте, имеют те же значения, в которых они используются в Договоре аренды.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды № 200218 от 20.02.2018г

Арендодатель
ООО «ЛОГИС»
генеральный директор Погорелый О.И.




Арендатор
ООО «Эдил-Импорт»
генеральный директор Ковалева В.В.






**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды № 200218 от 20.02.2018**

г. Москва

29 декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГИС», в лице Генерального директора Погорелого Олега Ивановича, действующего на основании Устава (Арендодатель), и Общество с ограниченной ответственностью «Эдил-Импорт», в лице Генерального директора Ковалева Валерия Валерьевича, действующего на основании Устава (Арендатор), заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды № 200218 от 20.02.2018 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«4.1. За владение и пользование Арендатором Помещениями, Арендатор должен уплачивать Арендодателю (или иному лицу, указанному Арендодателем на основании договора, заключенного между Арендодателем с иным лицом, с предоставлением Арендатору заверенной копии договора, и письма-уведомления от Арендодателя), в течение всего Срока и без каких-либо отчислений и зачетов встречных требований Арендную плату по следующим ставкам:

За Офисные помещения 6 540,00(шесть тысяч пятьсот сорок рублей, 00/100) рублей за 1 кв. м. арендуемой площади в год, включая НДС 20%;

За Складские помещения 6 540,00(шесть тысяч пятьсот сорок рублей, 00/100) рублей за 1 кв. м. арендуемой площади в год, включая НДС 20%;

За Мезонинные помещения 6 540,00(шесть тысяч пятьсот сорок рублей, 00/100) рублей за 1 кв. м. арендуемой площади в год, включая НДС 20%;

За Подсобные помещения 6 540,00(шесть тысяч пятьсот сорок рублей, 00/100) рублей за 1 кв. м. арендуемой площади в год, включая НДС 20%;

Арендная плата уплачивается Арендатором за период, начинающийся с даты подписания Акта приема-передачи Помещений и до окончания Срока Договора».

2. По тексту договора словосочетания «гарантийный депозит» и «обеспечительный взнос» изменить на словосочетание «Обеспечительный платеж».

3. Пункт 4.2 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«В целях обеспечения надлежащего выполнения Арендатором обязательств по Договору аренды, Арендатор должен перевести на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный платеж, который составляет 18 000 000,00 (восемнадцать миллионов 00/100) рублей. В случае, если действие Договора аренды прекращается не по вине Арендатора, Обеспечительный платеж подлежит уплате Арендатору в соответствии с условиями, указанными в Приложении № 5».

4. Арендодатель вправе по своему выбору потребовать от Арендатора возврата разницы, на которую уменьшился размер Обеспечительного платежа, либо зачесть эту разницу в счет будущей Арендной платы. В случае требования возврата, Арендатор обязан перечислить разницу, на которую уменьшился размер Обеспечительного платежа, в течение 30 (тридцати) банковских дней с даты получения требования Арендодателя.

5. В пункте 12.1 Договора слово «штраф» заменить на слово «пени».

6. Изменить п. 2 Приложения № 5 к Договору и изложить его в следующей редакции: «В случае задолженности Арендатора по уплате Арендной платы, Арендодатель вправе, уведомив Арендатора, зачесть сумму (или часть) Обеспечительного платежа в счет

задолженности по арендной плате и пени, предусмотренных Договором. В таком случае, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование о необходимости пополнения Обеспечительного платежа до установленного в Договоре размера».

7. Дополнить Приложение № 5 к Договору пунктом 6 в следующей редакции: «Арендодатель возвращает Обеспечительный платеж Арендатору по окончании действия Договора в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта Приема-передачи помещений на условиях пункта 10.2 Договора».

8. Остальные положения Договора остаются без изменений.

9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01 января 2019 года.

Арендодатель: ООО «ЛОГИС»

Генеральный директор

Погорельый Олег Иванович




Арендатор: ООО «Эдил-Импорт»

Генеральный директор

Ковалев Валерий Валерьевич




Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код	
0317001	
48526585	

Форма по ОКУД
 по ОКПО

ООО «ЛОГИС» (ОГРН1157746071317, ИНН772801001, адрес: : 141580, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная
 Грязь, ул. Промышленная, стр.2, офис 207)
 филиал

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
 № _____ от _____ г. № _____

Вид деятельности

номер	1
дата	25.12.2019
Дата начала инвентаризации	30.12.2019
Дата окончания инвентаризации	29.02.2020
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	16.01.2020

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства ООО «ЛОГИС» (ОГРН1157746071317, ИНН772801001)

находящиеся в собственности организации

в собственности организации на основании договора, в т.ч. арендованные

Местонахождение 141580, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Грязь, ул. Промышленная, стр.2, офис 207
 Арендодатель _____

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

конкурсный управляющий

Минаев
 подпись

Минаев И.Н.
 расшифровка подписи

должность

главный

расшифровка подписи

должность

главный

расшифровка подписи



Оценочная компания
 Бизнес Вектор

№ п/п по порядку	Наименование, наименование и адрес инвентаризуемого объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архив)			Год выпуска (постройки, изготовления)	Инвентарный номер	№ записи в инвентаризационной описи	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер				количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Именная машина (23217,5 м2) Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Грязь, ул. Промышленная, стр.2 (Залив)	-	-	-	-	40000001	-	1	-	-	-	-
2	Земельный участок (10000 м2) Московская область, Солнечногорский район, с/п. Дубинское, в районе д. Черная Грязь (Залив)	-	-	-	-	40000002	-	1	-	-	-	-
3	Земельный участок (30000 м2) Московская область, Солнечногорский район, с/п. Дубинское, в районе д. Черная Грязь (Залив)	-	-	-	-	40000003	-	1	-	-	-	-
Итого								3	-	-	-	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Три

б) общее количество единиц фактически

Три
Прописью

в) на сумму фактически

Прописью

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

Три

б) общее количество единиц фактически

Три
Прописью

в) на сумму фактически

Прописью

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

конкурсный управляющий

Минаев И.Н.

расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

подпись

Белова И.С.

расшифровка подписи

должность

подпись

Алексахина Д.С.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с №

1

по №

3

, комиссий

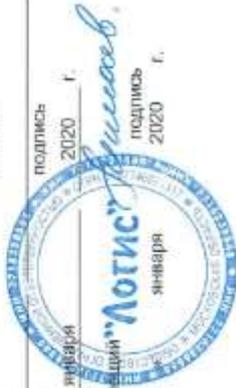
проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

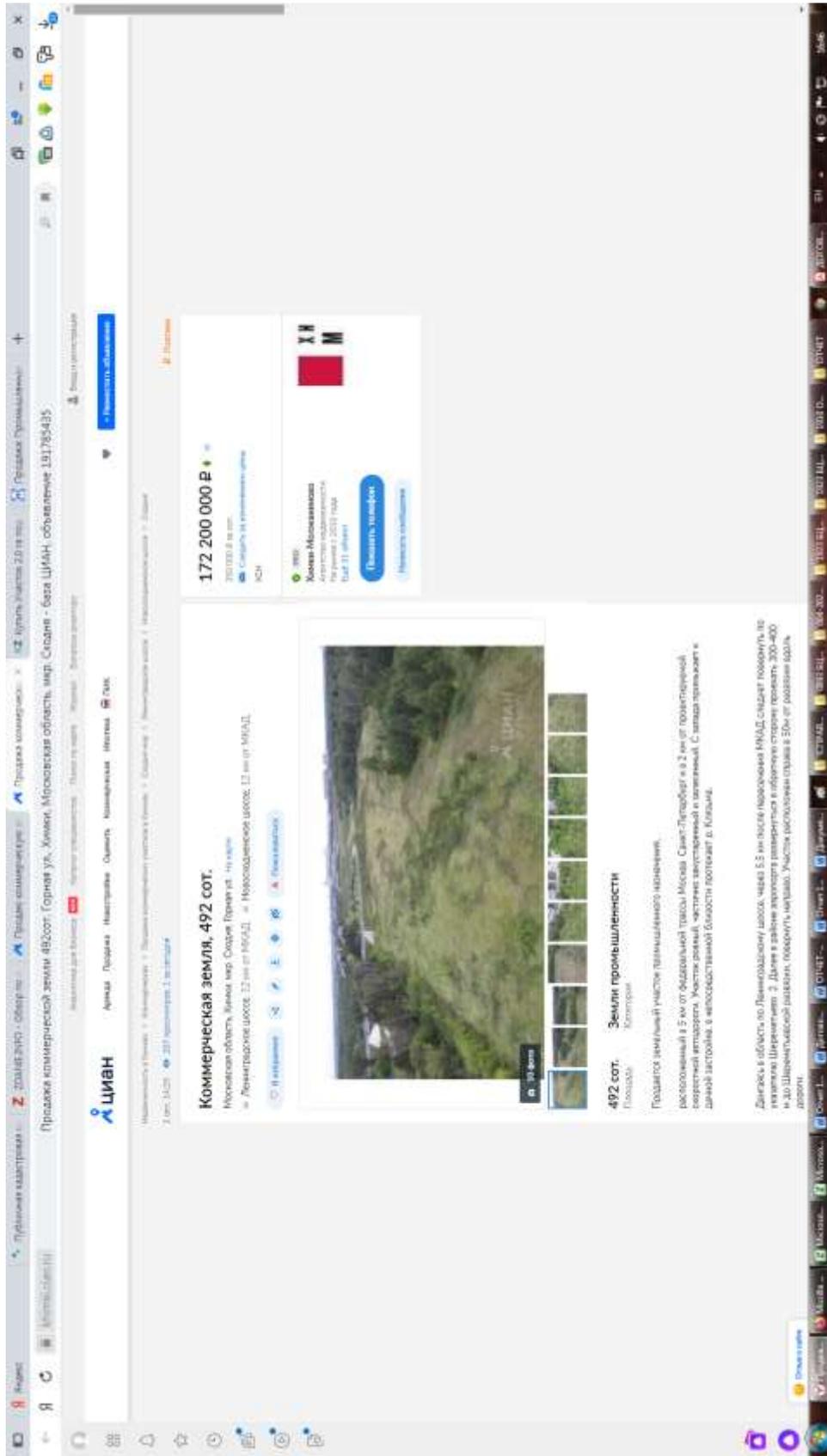
Лично (я), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

конкурсный управляющий	<i>Минаев</i>	Минаев И.Н.
должность	подпись	расшифровка подписи
бухгалтер		Белова И.С.
должность	подпись	расшифровка подписи
помощник		Александрова Д.С.
должность	подпись	расшифровка подписи
« 16 »	января	2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

конкурсный управляющий	<i>Минаев</i>	Минаев И.Н.
должность	подпись	расшифровка подписи
« 16 »	января	2020 г.





The screenshot shows a real estate website interface. The main content area displays a listing for a warehouse:

- Склад (А), 48 100 м²**
- Московская область, Солнечногорск городской округ, Елино деревня [на карте](#)
- Речной вокзал · 20 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 1,6 км от МКАД

Below the text is a large photo of the warehouse building with an orange roof. To the right of the photo are several smaller thumbnail images. At the bottom of the main listing, it says "48 100 м² Площадь" and "2 из 2 Этаж".

On the right side of the page, there is a sidebar with a search bar and several other property listings:

- 1 700 000 000 Р** (35 244 Р за м²)
- ID 19541926
- Частные виллы в черте города - «Берег Столиц»
- «Берег Столиц», Серебряный Бор. От 720000 р/м². Собственный дом в 6 км от Садового.
- 4 комнаты · 24 виллы · 24 туалета
- Острова в черте города
- Level Стрешнево - лучшая цена за м² - Скидки до 7% до 31.01
- Средн-ангажированных компаний бизнес-класса в Москве. Старт продаж: цены от 4.1 млн!

The browser's address bar shows the URL: solnechnogorsk.sban.ru/sale/commercial/20465334/. The browser tabs include "Продажа склада...", "Купить склад 481...", "Поиск на карте...", "Яндекс.Карты", "PDF в JPG - Извлечь...", "RTM 1652-10-91...", "Особенности при...", "МРР 3.2.23-37 - Ме...", "Торги - Единый ин...", "Гmail", "Почта", "Яндекс", "Почта", "Яндекс", "Гmail", "Почта", "Яндекс".

48 100 м² Площадь

2 из 2 Этаж

Свободно Помещение

Продается офисно-складской комплекс класса А, состоящий из 6-ти земельных участков 12 Га. Общая площадь 48100 кв. м. Шесть складских блоков общей площадью 46176 кв. м. Каждый складской блок площадью 7,5-7,9 тысяч кв. м. Второй этаж в погрузочно-разгрузочной зоне используется для мезонинного складирования, либо в качестве офисных помещений. Три независимых КТП 309 кв.м. Ремонтные мастерские 456 кв. м. Бытовое строение 200 кв. м. Вспомогательный навес из металлоконструкций. Электрооснащение: газопоршневые генераторы -2 шт. по 750 кВт, резервные дизельные генераторы 700 * 350 кВт, трансформатор на 400 кВт. Теплоснабжение: 5 т/кал/ час (котельная БКУ -6000, ГРПВ -12-2В-ЭК-ОГТС (производительность 3125 куб. м /час)) Водоснабжение /канализование 40 куб. м/ сутки (чистые сооружения, канализационные станции - 2 шт.) Текущее назначение площадей: аренда/продажа/ аренда/продажа/ арендованная площадь - 46241 кв. м., из которых: складская площадь 41096 кв. м., мезонин 1756 кв. м., офисная площадь 3388 кв. м. Якорный арендатором, который занимает 28000 кв. м., является крупная компания по производству одежды Zolla. Одним из ключевых факторов привлекательности является расположение комплекса на Ленинградском шоссе, на расстоянии 18 км и 13 км от МКАД, трассы А-107. Район расположения имеет ярко выраженную логистическую специализацию, вследствие одного из крупнейших грузопотоков по Ленинградскому шоссе. В непосредственной близости находится несколько остановок общественного транспорта, которые позволяют сотрудникам комплекса добираться как до центра Зеленограда (10-15 минут), так и до северной части Москвы (20-30 минут).

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Позвонить телефону

48 100 000 000 Р

35 344 в кв. м.
Скачать за вознаграждение цены
Бюджетно НДС

ID 19541926
Позвонить телефону
Написать объявлению

Частные виллы в черте города - «Берег Столицы»
-Берег Столицы, Серебряный Бор. От 1200000 в/м². Собственный дом в 8 мин от Садового.
4 residences - 24 в/млн
24-этажность
Острова в черте города

Level Стратегично - лучшая цена за м² - Сюда
до 7% до 31.01
level.ru
Среди апартаментных комплексов бизнес-класса

черная галка X | Яндекс | гортявстло X | Публичная ин. X | Видеокарты X | Поиск на карте X | Продажа сква. X | Купить сква. X | Процедура оцен. X |

soltechnogorsk.skan.ru/sale/commercial/722952231/ | РТМ 1052-10-01... | РРГ в ИРС - Узавел... | МРР 12.23-97 - Ме... | Сорбанности при... |

Яндекс | Почта | Email | Торги - Единый ин... | МРР 12.23-97 - Ме... | Сорбанности при... |

11 131 м² **1 из 1** **12 М** **Свободно**
Площадь | Этаж | Б/ис. потолков | Помещение

р/ИД:6209
Продается новый складской комплекс 11 131 кв.м. Складская площадь - в 352 кв.м. Мезонин - 1 440. Офис 1 339 кв.м.
Полы наилучшего качества. Допустимая нагрузка на пол 6 тонн/м², нагрузка на пол мезонина до 1,5 тонн/м².
Множество погрузо-разгрузочных ворот докового типа - 9 шт. Параметры конструктивной схемы здания соответствуют мировым стандартам с сеткой колонн 12 x 24 м. В зоне склада Современная автономная инфраструктура, необходимая для функционирования объекта 24/7/365. Электронная централизованная система контроля доступа на объект, видеонаблюдение. Близость к МКАД. Удобная транспортная доступность.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

734 646 000 €
66 000 € за м²
НДС включен:
122 441 000 €
Свободная продажа

Условия сделки
Цена: 734 646 000 €
Ставка: 66 000 € за м²
Налог: НДС включен:
122 441 000 €
Тип сделки: Свободная продажа

Улучшить условия | Показать фото | Скачать файлы

Оценить сайт | Яндекс | Поиск | Chrome | Telegram | Skype | S | PDF | WhatsApp | 16:37 27.01.2020

734 646 000 €
66 000 € за м²
НДС включен:
122 441 000 €
Свободная продажа

Рейтинг
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 792 объекта
Показать телефон

Склад Складской недвижимости
1,0 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | 1 отзыв

Частные виллы в черте города - «Берег Столицы»
Видеозапись
-Берег Столицы- Серебряный Бор. От 720000 р/м²
Собственный дом в 8 мин от Садового.
-4 этажности - 24 виллы
-24 Трехэтажа
-Острова в черте города

черная про... | газостроител... | Публикация... | Яндекс.Карт... | Поиск на... | Купить о... | Купить о... | Продажа о... | Продажа о... | Ретейлинг оценщи...

Приложение | Яндекс | Почта | Gmail | Торги - Единый ин... | МРР 3.2.23-97 - Ме... | Особенности при... | PDF в JPG - Извлеч... | РТМ 1652-10-91 -...

Склад (А), от 4 880 до 6 560 м²
 Московская область, Мытищини ш. Волковское, с34 На карте
 Осташковское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить | Показать

6 фото | Остать о сайте

от 364 243 200
 до 489 638 400 ₽
 74 640 ₽ за м² ↓
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Knight Frank - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Ещё 269 объектов

Показать телефон
 Написать, сообщение

отдел Industrial
 5.0
 1 отзыв

Level Донской. Продажи открыты! - Цены от 205 ТЫС/М2

RU | 16:54 | 27.01.2020

Склад (А), 47 000 м²
 Москва, ВАО р-н Косино-Устновский, Косовское макрорайон. На карте
 в. Боровское шоссе, в км от МКАД. в. Носовское шоссе, в км от МКАД

47 000 м² Площадь
1 из 1 Этаж
12 м Выс. потолка
Свободно Планировка

Складской корпус класса А. Состоит из трех корпусов 19 880 кв.м., 10 249 кв.м., 17 375 кв.м. Перуочная зона шириной 28 метров. Все проходы имеют асфальто-бетонное покрытие. Выдерживающее нагрузку не менее 24 т/кв.м. Высота потолка 12 метров. При въезде запроектированы накопительная площадка для контроля в транзитной перед КПП, открытые автостоянки для легковых и грузовых автомобилей. Участок земли 8,5 Га. Собственность получена.

2 150 000 000 Р
 47 000 м²

Елена Дяд
 Бюджет 33 объектов
 Показать телефон

Частные виллы в центре города - «Берег» Столица
 -Берег Столица, Серебряный Бор, от 750000 руб.
 Собственный дом в 3 км от Садового.

4 комнаты - 24 виллы
 24-этажный
 Строит в центре города

В.В. Вектор
 Новый бизнес-центр в центре города
 Планировка от 450 м². Перуочная зона 2020
 от 1000 128-21 28

Частные виллы в центре города - «Берег» Столица
 -Берег Столица, Серебряный Бор, от 750000 руб.
 Собственный дом в 3 км от Садового.

Склад, 47 000 м²

2 150 000 000 Р

47 700 м² в м²

Ссылка на информационный сайт

Воскресенье НДС

Е

ИП: Елена Дри
Буд. 10 (бывшая)

Посмотреть информацию

Частные виллы в черте города - «Берез»
Столешня

интерьер

Фигур Ступица - Серебряный БСЗ, ОИ 700000 руб.
Собственный дом в 1 км от центра.

4-этажный - 24 виллы
24-этажный
Открыт 1 черта города

Бд Бизнес
Новый бизнес-центр в центре города - «Берез»
Столешня в 40 м от Литейного моста
+7 (812) 338-91-98

Частные виллы в черте города - «Берез»
Столешня

Страна: Беларусь

Исторический Центр Санкт-Петербурга

Экран (3) | Оценки | На карте | Интеграция услуг

Складской комплекс класса А. Состоит из трех корпусов 19 880 кв.м., 10 349 кв.м., 17 375 кв.м. Парковочная зона площадью 38 мест. Все здания имеют усиленную поперек, выдерживающие нагрузку не менее 24 т/кв.м. Высота потолков 12 метров. При входе запрограммированы автоматизированные площадки для контроля транспорта перед ВПП, отпугивающие для легковых и грузовых автомобилей. Удаленность 6,5 км. Собственность получена.

Узнайте больше
Здесь вы узнаете все тонкости владения объектом

Посмотреть информацию

Исходные данные

Цена	2 150 000 000 Р
Склад	48 744 м² в м²
Налог	НДС включен 398 333 333 Р
Тип здания	Свободная планировка

Узнайте больше | **Посмотреть фото**

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Фурнитура	Деревяного типа
Материал пола	Бетон
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

Ссылка в LinkedIn

RU 16:57 27.01.2020

1 окт, 11:55 1 390 просмотров, 6 за сегодня

Склад (А), от 760 до 41 610 м²
 Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного завода поселок. На карте
 Боровское шоссе, 17 км от МКАД, Киевское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное | В избранное | Поделиться | Показать карту



3 фото

от 760 до 41 610 м ² Площадь	2 из 2 Этаж	12X24 Сетка колонн	12 м Выс. потолков	Свободно Помещение
--	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Складской комплекс располагается на участке площадью 12 га примыкающий к Боровскому шоссе юго-западнее поселка Кирпичного завода и расположенный западнее территории аэродрома "Внуково".
 Продается склад, 4 отсека - 33899 м², Офисные помещения - 4308 м², Технические помещения 757 м².

Узнайте больше

Отзыв о сайте

от 35 223 948
до 1 928 511 122 ₽
46 348 м² за м²

Следить за изменением цены
Вылечены НДС

PRO ID 458711
Еще 7 объектов
Посетить телефон

Level Донской. Продажи открыты! - Цены от 6,9 млн₽

Бизнес-класс в центре Москвы! 1,5 минуты пешком до м. Шубовская, Отделка White Box.

Апартамент с машином

Апартаменты с парко

С оном в выной

White box

ВЦ Business
Новый Бизнес-центр в стиле Loft.
Площадь от 40 м². Парковка, сан

7 (495) 126-31-59

Реконструкция Сайлз-Спав

RU 17:00 27.03.2020

