

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В
СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО
КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ,
КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН,
ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО,
УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ДАТА ОЦЕНКИ: 25 ИЮНЯ 2019 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26 ИЮНЯ 2019 Г.

НОМЕР ОТЧЕТА: 00066049



ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

26 июня 2019 г.

Г-ну Чувилину Алексею Николаевичу

Генеральному директору

ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»

Уважаемый Алексей Николаевич!

В соответствии с «Заданием на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г. (далее по тексту «Договор»), заключенным между ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (далее по тексту «Заказчик») и ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (далее по тексту «Исполнитель»), мы провели оценку справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» складского комплекса общей площадью 23 893,6 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б (далее по тексту «Объект оценки») по состоянию на 25 июня 2019 г. (далее по тексту «Дата оценки»).

ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» поручила нам, как независимым оценщикам, провести оценку Объекта оценки в целях учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в Договоре, а также требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки (далее по тексту «ФСО»).

Для целей настоящей оценки, справедливая стоимость определяется в соответствии с определением, приведенным с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

«Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена от сделки по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях».

Результаты оценки изложены в подготовленном нами отчете об оценке (далее по тексту «Отчет»), который предоставлен вместе с данным письмом.

Отчет подготовлен исключительно для использования лицами, указанными в Договоре, и только в вышеуказанных целях.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы и методы оценки, учитывая характеристики Объекта оценки, текущую ситуацию в российской экономике и в сегменте рынка недвижимости, к которой принадлежит оцениваемый Объект:

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

- метод дисконтирования денежных потоков в рамках Доходного подхода при оценке складского комплекса.

Обоснование отказа от применения других подходов к оценке приведено в соответствующем разделе Отчета об оценке.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 25 июня 2019 г. справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Объекта оценки, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б, составляет (округленно) без учета НДС:

983 500 000 руб.

(девятьсот восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч),

в том числе

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ В РАЗБИВКЕ ПО КОМПОНЕНТАМ

Компонент	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. без учета НДС
Здание 1 (Распределительный центр)	23 831,9	980 960 326 руб.
Здание 2 (КПП)	61,7	2 539 674 руб.

Распределение стоимости было осуществлено на основании площади зданий, так как КПП само по себе не несет арендной ценности и косвенно участвует в формировании денежного потока объекта как часть инфраструктуры.

Данное заключение о стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки с учетом допущений и ограничительных условий, приведенных в прилагаемом Отчете. Изменение рыночных условий может привести к изменению величины стоимости. Исполнитель не несет ответственности за возможное изменение рыночных условий.

С уважением,



Константин Лебедев, MRICS, ASA, POO
Партнер, Руководитель отдела оценки

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Содержание

1) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3) ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
4) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
6) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
8) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	40
9) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	41
10) СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	59

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

1) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения Задания на оценку, оговоренные и согласованные с Заказчиком, приведены в нижеследующей таблице. Источник: «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Наименование	Показатель
Объект оценки:	Складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б.
Состав Объекта оценки:	Описание состава Объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки»
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	- общая площадь составляет 23 893,6 кв. м; - более подробно характеристики Объекта оценки приведены в разделе «Описание Объекта оценки»
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение стоимости Объекта оценки
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость:	Не применимо (результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость)
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Заказчик обязуется использовать Отчет исключительно в целях, указанных выше.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Валюта результатов оценки:	Российский рубль
Дата оценки:	25 июня 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки:	Осмотр Объекта оценки проводился Оксаной Перцевой (Старшим директором отдела оценки ООО «Кушман энд Вэйкфилд») 21 июня 2017 г. как снаружи, так и изнутри (Согласно международным стандартам оценки, Оценщик может не проводить повторный осмотр объекта, если очевидно, что со времени предыдущего осмотра физические характеристики данного имущества или характеристики района, в котором оно расположено, существенно не изменились. Данную информацию нам подтвердил Клиент).

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Показатель
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1», расчета стоимости активов Фонда.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих. После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.

Источник: «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

2) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик при подготовке настоящего Отчета об оценке руководствовался требованиями действующих на дату оценки нормативных актов, регулирующих оценочную деятельность в Российской Федерации, а именно:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №327;

Оценщик, подписавший настоящий отчет об оценке, является членом СРОО «Российское общество оценщиков». Поэтому, в настоящей работе также использовались стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

Помимо перечисленных выше стандартов, Оценщик использовал следующие документы в части, не противоречащей российским стандартам оценки:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандарты оценки «Красная книга», опубликованные Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Этика и Правила поведения членов RICS;

Применение Этики, Правил и Стандартов оценки RICS объясняется тем, что Оценщик, подписавший настоящий отчет об оценке, является членом the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

3) ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- 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. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

-
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
 - Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные допущения

Не предусмотрены

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

4) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Информация о Заказчике проведения настоящей оценки представлена в нижеследующей таблице.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Наименование	Показатель
Наименование:	ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Местонахождение:	г. Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31
ОГРН (дата присвоения):	1137746598747

Источник: «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

Сведения об Оценщике

Наименование Оценщика, ответственного за выполнение данной оценки, и данные о нем отражены в таблице ниже.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Наименование	Показатель
Ф.И.О.:	Лебедев Константин Алексеевич
Местонахождение Оценщика:	125047, Россия, Москва, ул. Гашека, д. 6
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Местонахождение ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, строение 1
Номер контактного телефона:	+7 495 797 9600
Адрес электронной почты:	Konstantin.Lebedev@cushwake.com

Источник: «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Наименование	Показатель
Компания оценщик:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Наименование	Показатель
ИНН:	7705637585
ОГРН:	1047797054227
Дата присвоения	27.12.2004
Местонахождение:	125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д.6
Телефон, электронная почта:	+7 495 797 9600 www.cushmanwakefield.ru
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	ОСАО «ИНГОССТРАХ» Договор страхования № 433-018661/19, на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 14.03.2019 г. по 13.03.2020 г.

Источник: данные Оценщика, 2019 г.

Сведения о независимости Оценщика

Оценщик настоящим подтверждает, что при выполнении данной работы он выступал в качестве независимого Оценщика, в том числе:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Заказчик и иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность Оценщика.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- Юридическое лицо (работодатель), с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Информация о привлеченных к оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К выполнению данной работы Оценщиком была привлечена Оксана Перцевая, являющаяся Старшим Директором Отдела оценки, которая принимала участие при (а) осмотре Объекта оценки, (б) сборе исходной рыночной информации, необходимой для проведения расчетов, (в) подготовке финансовой (оценочной) модели.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

5) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения Оценщиком работ по оценке Объекта оценки послужило «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.

Общая информация об Объекте оценки

Данные, идентифицирующие оцениваемый Объект в общем, приведены в таблице ниже. Более детальная и подробная информация о нем приведена в разделе «Описание Объекта оценки».

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Наименование	Показатель
Объект оценки:	Складской комплекс общей площадью 23 893,6 кв. м, состоящий из распределительного центра общей площадью 23 831,9 кв. м и КПП общей площадью 61,70 кв. м.
Местоположение:	Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б.
Категория:	Объект недвижимости нежилого (коммерческого) назначения, представляющий из себя современный складской комплекс класса «А»

Источник: «Задание на оценку» №5 от 19 июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Основные результаты, полученные с применением того или иного подхода к оценке стоимости, отражены в таблице ниже. Сами расчеты и их обоснование приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (БЕЗ УЧЕТА НДС)

Наименование	Показатель
Доходный подход:	983 500 000 руб.
Сравнительный подход:	не применялся
Затратный подход:	не применялся

Источник: расчеты Оценщика, 2019 г.

Итоговая величина стоимости

Показатель итоговой стоимости Объекта оценки и рекомендуемой Оценщиком для целей, указанных в задании на оценку, отражен в таблице ниже.

Ее обоснование и расчет приведены в соответствующем разделе отчета об оценке.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата оценки	Стоимость
25 декабря 2018 г.	983 500 000 руб. без учета НДС

Источник: расчеты Оценщика, 2019 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость Объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть использована исключительно для целей, отраженных в Задании на оценку.

Эту стоимость необходимо рассматривать с учетом сделанных в настоящем отчете об оценке допущений.

Дата составления отчета об оценке

Настоящий отчет составлен 26 декабря 2018 г.

Порядковый номер отчета об оценке

По системе нумерации, принятой в нашей компании, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», порядковым номером данного отчета является 00079201.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

6) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Ниже приведен перечень документов, которые были предоставлены Заказчиком оценки и использованные Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки.

- Выписки из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) касательно регистрации права собственности на здания от 23 июня 2017 г.;
- Кадастровый план на земельный участок общей площадью 110 000 кв. м (59:07:2390101:48);
- ГПЗУ на земельный участок от 23 сентября 2015 г.;
- Договор аренды земельного участка № 110 от 1 августа 2008 года; Договор о передаче прав ООО «А Плюс Парк Пермь» от 21 января 2014 года;
- Копии всех полученных технических условий по складскому комплексу;
- Договор аренды с единственным арендатором – Агроторг (X5 Retail Group) со всеми дополнительными соглашениями;
- Письмо от Агроторг касательно подтверждения планового увеличения ставки аренды на 4,56%;
- Договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией;
- и другие.

Копии некоторых документов приведены в приложении к настоящему отчету об оценке. Остальные документы находятся в архивных файлах Оценщика и не приложены к отчету по причине их большого объема. При необходимости они могут быть предоставлены по официальному запросу уполномоченного лица или органа.

Количественные характеристики

Описание количественных характеристик Объекта оценки приведено в таблице ниже.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Наименование	Показатель	Источник
Общая площадь:	23 893,36 кв. м	Информация от Заказчика
Площадь, пригодная для сдачи в аренду:	23 554,55 кв. м, в том числе: - здание 1 (распределительный центр/ мультитемпературный склад) 23 495,75 кв. м; - здание 2 (КПП) 58,80 кв. м.	Договор аренды с основным арендатором, информация от Заказчика, выписка из ЕГРН от 23 июня 2017 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Показатель	Источник
Площадь земельного участка:	110 000,00 кв. м	Кадастровый план земельного участка, договор аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 года с последующими дополнениями и договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 г.
Имущественные права:	Право собственности на строения и право аренды на земельный участок	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на строения (в процессе оформления) Договор аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 года с последующими дополнениями и договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 г.
Назначение:	Нежилое (складское)	Информация от Заказчика

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Имущественные права на объект оценки

Здание 1

Адрес:	Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А.
Площадь, кв. м:	23 831,9
Кадастровый номер:	59:07:2390101:321
Назначение:	Нежилое
Использование:	Складской распределительный центр/мультитемпературный склад
Количество этажей:	4
Год ввода в эксплуатацию:	2017
Собственник:	ООО «А Плюс Парк Пермь»
Ограничения/обременения:	Ипотека в пользу АК «Банк Абсолют»

Источник: выписка из ЕГРН от 23 июня 2017 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Здание 2

Адрес:	Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б.
Площадь, кв. м:	61,7
Кадастровый номер:	59:07:2390101:322
Назначение:	Нежилое
Использование:	КПП
Количество этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию:	2017
Собственник:	ООО «А Плюс Парк Пермь»
Ограничения/обременения:	Ипотека в пользу АК «Банк Абсолют»

Источник: выписка из ЕГРН от 23 июня 2017 г.

Земельный участок

Согласно предоставленной копии Договора о предоставлении участка, дополнительных соглашений и Договора о передаче прав земельный участок оформлен в долгосрочную аренду ООО «А Плюс Парк Пермь».

Детали этого документа приведены в нижеследующей таблице.

Адрес земельного участка:	Пермский край, Краснокамский муниципальный район, , д. Никитино (Мысовский с/с)
Площадь, кв. м:	135 066
Кадастровый номер:	59:07:0000000:5816
Категория:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
Вид разрешенного использования:	_____
Кадастровая стоимость, руб.	_____ руб. (в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 13 марта 2019 г., данные публичной кадастровой карты pkk5.rosreestr.ru)*
Арендатор:	ООО «А Плюс Парк Пермь»
Арендодатель:	Администрация Краснокамского муниципального района
Срок аренды:	До 31 июля 2057 года
Дата заключения договора аренды:	1 августа 2008 г. (договор о передаче прав от 21 января 2014 г.)
Номер договора аренды:	110

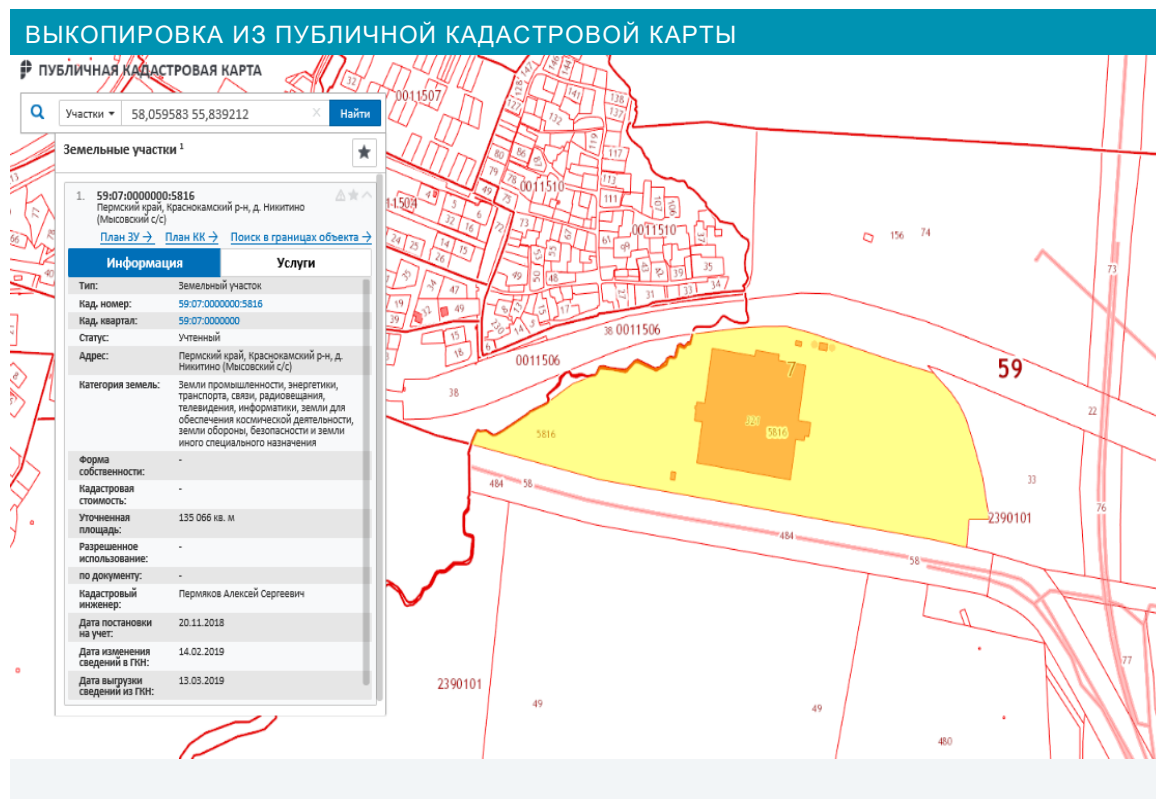
* В соответствии с информацией, полученной от Клиента, первоначальный земельный участок площадью 110 000 кв. был расширен за счет подъездных путей до текущей площади. На данный момент новый участок получил новый кадастровый номер и проходит процедуру межевания, поэтому кадастровая стоимость не определена окончательно.

Источник: данные Заказчика, Договор аренды земельного участка № 110 от 1 августа 2008 года; Договор о передаче прав ООО «А Плюс Парк Пермь» от 21 января 2014 года.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:



Источник: Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Качественные характеристики

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализируемый Объект расположен в Пермском крае, Краснокамском муниципальном районе, Оверятском городском поселении, в районе р. Суздалька. Наиболее удобный подъезд к складскому комплексу осуществляется по трассе Западный обход (Краснокамская объездная автодорога, трасса федерального значения), которая расположена в 1 км от Объекта. Расстояние до города Краснокамска – 1 км, до города Перми – 31 км.

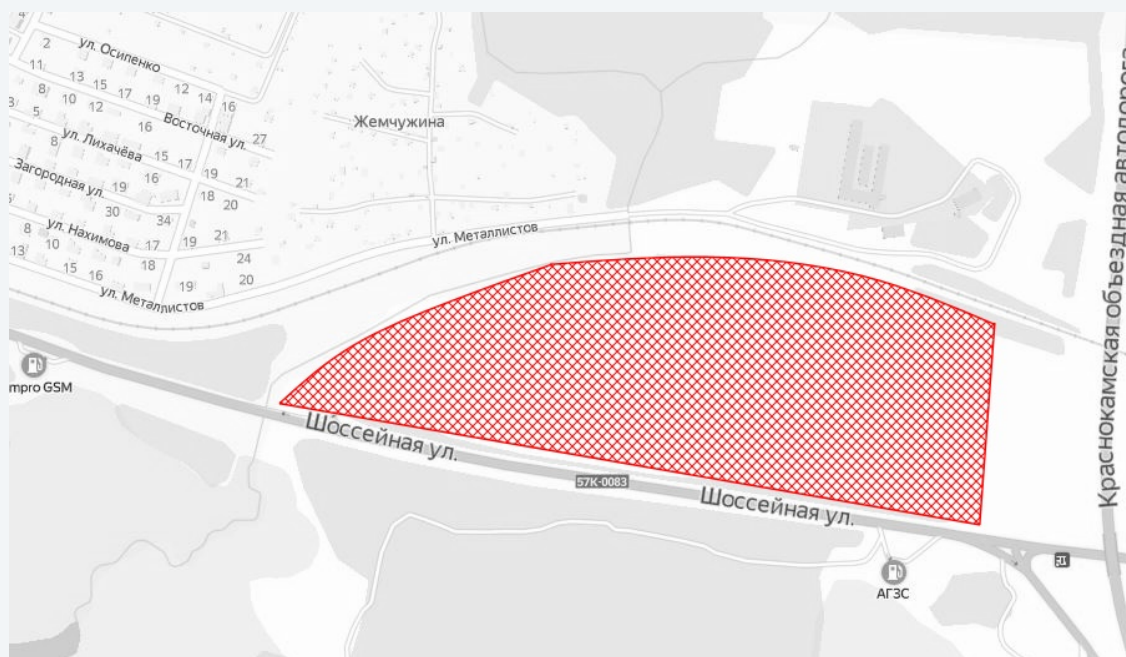
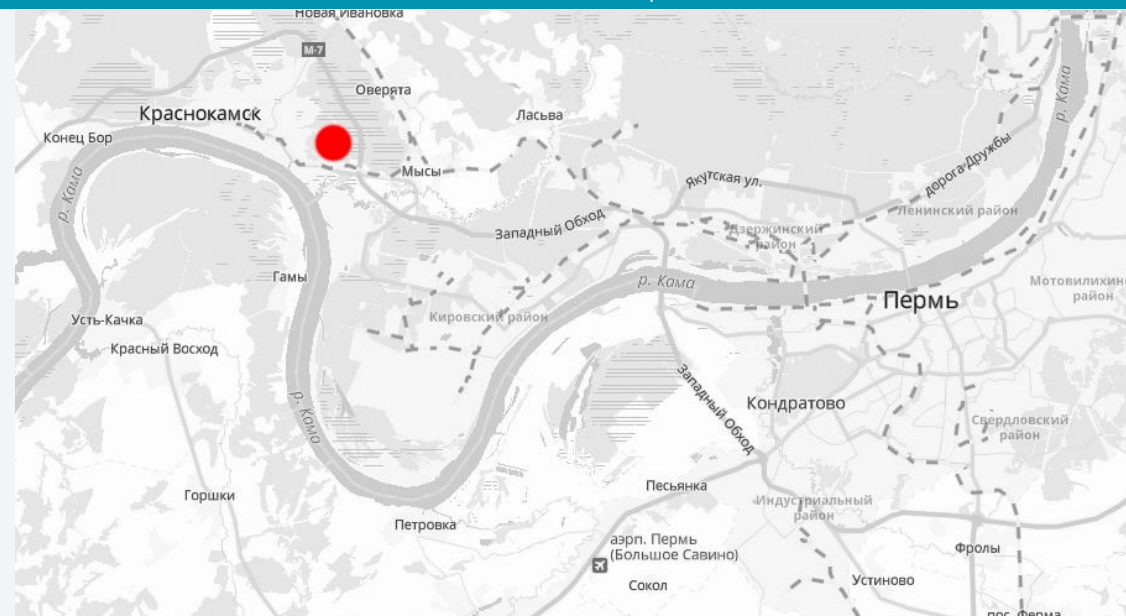
Дорога в пути из аэропорта занимает 20 минут езды на личном транспорте в зависимости от уровня загруженности магистрали. Расстояние от Объекта до города Перми можно преодолеть также за 15-20 минут в зависимости от загруженности трассы.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Схематическое расположение Объекта оценки представлено на карте ниже.

СХЕМАТИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Источник: yandex.maps.ru

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»



Город Пермь представляет собой город на востоке европейской части России, в Предуралье, административный центр Пермского края, порт на реке Каме, транспортный узел на Транссибирской магистрали, имеет статус города краевого значения и городского округа. Крупный многоотраслевой промышленный, научный, культурный и логистический центр Урала. Население — 1 048 005 человек (2017).

Пермский край как субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Пермь. Граничит на севере с Республикой Коми, на северо-западе с Кировской областью, на западе с Удмуртией, на юге с Башкортостаном, на востоке с Свердловской областью.

Пермь — главный экономический центр Пермского края и один из крупнейших экономических центров России. По данным Росстата, производственные и экономические показатели Перми постоянно увеличиваются.

По объёму промышленного производства Пермь занимает первое место на Урале, опережая по этому показателю превосходящие её в численности населения Екатеринбург, Челябинск и Уфу.

В Перми находятся крупнейшие в стране машиностроительные, нефтехимические и деревообрабатывающие заводы и предприятия.

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

В нижеследующей таблице представлены фотографии анализируемого складского комплекса, сделанные по результатам его осмотра 21 июня 2017 г.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Вид снаружи (корпус распределительного центра со стороны главного въезда)



Вид снаружи (корпус распределительного центра)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Вид на КПП



Автономный дизель-генератор и противопожарные емкости



Стоянка грузовых автомобилей



Стоянка легковых автомобилей



Столовая



Офисные помещения

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



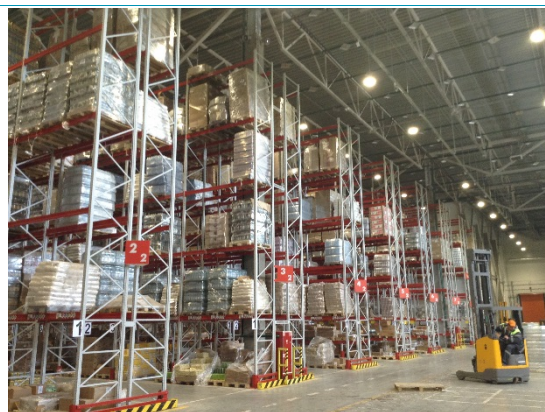
Разгрузочно-погрузочная зона дебаркадеров в теплом части склада



Разгрузочно-погрузочная зона холодного склада



Зона холодного склада



Зона сухого склада



Зона хранения алкоголя



Зона зарядки аккумуляторов

Источник: данные Оценщика

Как видно из представленных выше фотографий, анализируемый складской комплекс является современным и находится в отличном эксплуатируемом состоянии.

Технические характеристики

Техническое описание каждого анализируемого корпуса приведено в таблицах ниже.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ЗДАНИЕ 1	
Наименование	Показатель
Наименование объекта:	Распределительный центр (склад)
Кадастровый номер:	59:07:2390101:321
Год постройки:	2017
Число этажей:	1 в складской зоне и 3 в офисной; технический этаж
Общая площадь по зданию:	23 831,9 кв. м
Процент износа:	0%
Основные конструктивные элементы:	• покрытие полов – монолитный ж/б; • стены, перегородки и колонны – стены сэндвич панели; • покрытия и перекрытия – железобетонные плиты, металлическая конструкция; • кровля – профнастил; • потолки – сэндвич панели, навесные в офисной части; • полы – ж/б плиты, ламинат, керамогранит.

Источник: данные Заказчика и Оценщика, выписка из ЕГРН от 23 июня 2017 г.

ЗДАНИЕ 2	
Наименование	Показатель
Наименование объекта:	КПП
Кадастровый номер:	59:07:2390101:322
Год постройки:	2017
Число этажей:	1
Общая площадь по зданию:	61,7 кв. м
Процент износа:	0%

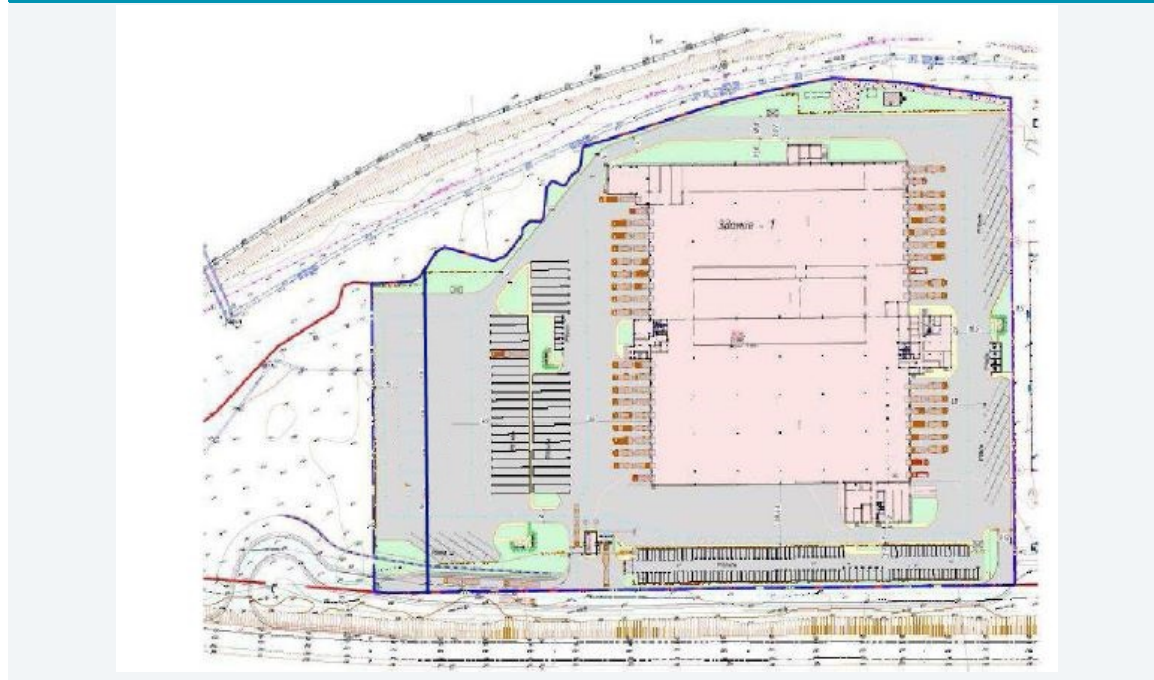
Источник: данные Заказчика и Оценщика, выписка из ЕГРН от 23 июня 2017 г.

Схематическое расположение анализируемого складского комплекса представлено на схеме ниже.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

СХЕМАТИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ



Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Объект оценки представляет собой многофункциональный производственно-логистический комплекс «А Плюс Парк Пермь», построенный по типу built-to-suit для компании X5 Group и в настоящее время арендуемый ей для использования в качестве распределительного центра бренда «Пятерочка». Складской комплекс состоит из основного складского корпуса и КПП на въезде.

Основной корпус состоит из мультитемпературных помещений, предназначенных для хранения полного спектра товаров, а также из трехэтажной административной части, включающей офисные помещения, столовую, медицинский пункт, раздевалки, технические помещения и туалеты.

В нашем понимании складской комплекс построен и функционирует в соответствии с российскими нормами и стандартами, однако, данная информация должна быть подтверждена у специалистов, компетентных в этой сфере.

Объект оценки был построен и введен в эксплуатацию весной 2017 года.

Инженерные решения:

- мультитемпературные помещения от -21 до +17;
- 37 дебаркадеров;
- электрические подъемники в доках;
- автоматические двери и ворота;
- котельное оборудование;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения;
- теплоснабжение;

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

- холодоснабжение;
- канализация, в том числе ливневая;
- электроснабжение;
- система учета и диспетчирезации;
- система кондиционирования;
- спринклерная система пожаротушения.

Информация о текущей деятельности

На дату оценки подписан долгосрочный (10 лет) договор аренды с группой компаний X5 Retail, которая арендует склад под свои нужды – размещение распределительного центра бренда «Пятерочка». Данный склад на текущий момент обслуживает товарами весь Пермский край и в день отгружает/загружает 140 машин.

В ближайшее время склад начнет обслуживать и соседний области, что увеличит грузопроходимость до 220-250 машин в день.

Информация по площадям анализируемого Объекта представлена в таблице ниже. Как видно из представленных данных, арендопригодная площадь превышает общую на 2%. Это связано с тем, что в соответствии с практикой делового оборота на российском рынке недвижимости по аналогии с зарубежными рынками недвижимости, арендопригодная площадь по складским комплексам класса «А» рассчитывается не по системе Бюро технической инвентаризации (БТИ), а по международной системе измерения площадей БОМА.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПЛОЩАДЯМ И СТАВКАМ АРЕНДЫ			
№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв. м	Чистая арендная ставка*, руб./кв. м/год
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 736 Р
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 736 Р
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 736 Р
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 736 Р
3	Овощи (t +3±1)	786,68	5 144 Р
4	Фрукты (t +7±1)	1 202,23	5 144 Р
5	Мясо (t +2±2)	310,51	5 144 Р
6	Рыба (t +2±2)	350,46	5 144 Р
7	Фреш (t +2±2)	3 875,56	5 144 Р
11	Зона приемки(t +12±2)	1 087,29	5 144 Р

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПЛОЩАДЯМ И СТАВКАМ АРЕНДЫ			
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3)	41,75	5 144 Р
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	5 144 Р
19	Склад Алкоголь (t +17±3)	2 577,25	6 095 Р
15	Офис приемки	134,54	7 670 Р
16	Офис отгрузки	1 369,52	7 670 Р
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)	178,22	8 955 Р
8	Замороженные продукты (t -21±3)	1 412,44	9 294 Р
18	Технические помещение	0,00	0 Р
	КПП	58,80	4 513 Р
ИТОГО		23 554,55	

* Вступит в силу с 03.07.2019 г.

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Также территория складского комплекса имеет грузовую парковку на 30 машиномест (стоимость аренды одного парковочного места – 87 210 руб./кв. м/год) и легковую парковку на 40 машиномест (стоимость аренды одного парковочного места – 17 438 руб./кв. м/год).

Территория складского комплекса обнесена забором и проволокой по периметру. Доступ на территорию осуществляется через КПП на въезде.

На территории также имеется все необходимое оснащение согласно требованиям арендатора: автономный дизель-генератор на случай перебоев с электричеством, канализационные стоки, резервуары для тушения пожара, тепловой пункт и т. д.

Арендатор заехал в помещения в апреле 2017 года и уже эксплуатирует складской комплекс по назначению.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

7) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Завершилась пятилетка переходного периода 2014-2018 гг. от интеграции к суверенной экономике, изолированной от внешних факторов.

Пересмотр Росстатом показателей, переход ЦБ на новый формат отчетности и публикация прогноза до 2036 г. от Минэкономразвития закрепляют новую реальность.

Трансформационная пятилетка 2014-2018, характеризовавшаяся фундаментальными переменами в экономике и внутренней политике России, завершилась. С 2019 года начинается новый период, который можно определить как «развитой триумфализм». Характерной чертой этого периода станет относительная «средняя» стабильность – небольшой рост экономики, умеренный рост цен, стабильные средние арендные ставки на фоне растущего географического, отраслевого и социального диспаритета. На фоне инфляции издержек доходность будет снижаться. Крупный бизнес переориентируется на проектное мышление, когда во главу угла ставятся социальные и/или инфраструктурные цели, а экономика проекта носит вспомогательный характер.

Торможение темпов роста экономики на фоне дефицита капитала в недвижимости приведет к ощутимому снижению темпов строительства коммерческих объектов. Фокус на жилое и инфраструктурное строительство вытесняет коммерческую недвижимость на периферию внимания.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2018	2019	2020	2021	2022
Рост ВВП, %	1,87	1,40	1,73	1,72	1,37
RUB/USD	62,67	65,65	63,95	63,06	62,84
ИПЦ, %	2,88	5,07	3,95	3,73	4,00
Дефлятор ВВП, %	9,92	9,81	5,97	4,06	4,06
Кредитная ставка, %	8,87	10,17	10,18	9,50	8,60
Профицит бюджета, % от ВВП	3,05	1,53	0,97	-0,14	-0,1
Потребительские расходы, %	2,19	1,18	2,11	2,26	2,20
Государственные расходы	0,22	0,73	0,94	0,85	0,70
Чистый приток капитала, млрд. долл.	-6,43	-158	-121	-115	-111
Безработица, %	4,80	4,89	4,81	4,74	4,65
Мировая цена на нефть BRENT	71,1	63,7	65,6	66,8	68,6

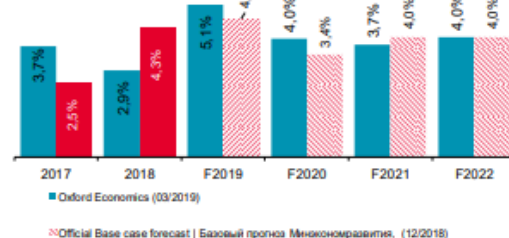
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Рост ВВП, %



Индекс потребительских цен, %



1,3%

Рост ВВП в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

5%

Ожидаемая инфляция в 2019 г.

По версии Минэкономразвития и Oxford Economics

Обращает на себя внимание сильное расхождение в оценках перспектив роста экономики со стороны российских и зарубежных источников. Даже официальный прогноз не предполагает, что экономика после 2021 года будет обгонять среднемировые темпы (3,3-3,6%). При этом строительство рассматривается как главный локомотив. В то же время высокая доля просроченных кредитов в строительстве и недвижимости вызывает сомнения в реалистичности такого взгляда. Росстат продолжает пересмотр методик. В особенности «пострадала» инфляция, которая была пересчитана «задним числом» за 2014 год с 7,8% до 11,4%. Соответственно, после изменения базы инфляция в 2017 г. была понижена с 3,7% до 2,5%. Эти манипуляции с данными могут оказывать

значительную роль при индексации арендных ставок.

Реальная стоимость денег и рост ВВП



Показателем реальной стоимости денег является разница между ставкой кредитования и инфляцией. С 2019 года начинается период дорогих денег и низких темпов экономического роста. Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных

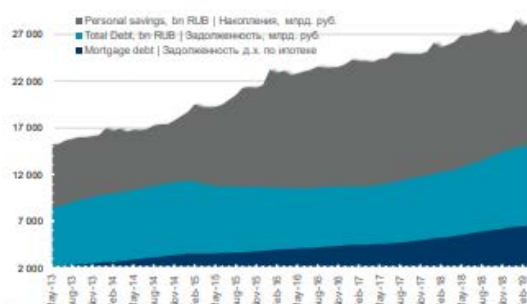
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов. Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

2019 год начался с активного роста потребительского и ипотечного кредитования. В январе-феврале отмечен значительный рост сроков ипотечного кредитования (на 15 месяцев) и незначительный рост просроченной задолженности. Важно, что примерно 12% от всего ипотечного долга гасится досрочно каждый год.

Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. При сохранении высоких темпов роста ипотечного кредитования к 2023 г. ипотечный долг достигнет 10% от ВВП.

Строительство и недвижимость продемонстрировали опережающие темпы падения кредитования. Неудивительно, что при кредитном сжатии растет доля просроченных кредитов, так как гасятся именно «хорошие» кредиты. В итоге в феврале 2019 г. доля просроченных кредитов в операциях с недвижимостью вплотную приблизилась к 30%.

Рост долга в оптовой и розничной торговле также остановился, что не удивительно, так как на смену активным новогодним продажам приходит период потребительского затишья, когда население концентрируется на погашении потребительских кредитов.

В первом квартале 2019 года потолочный индекс был ниже аналогичного периода предыдущего года, однако тенденция к росту, начавшаяся в конце 2018 года, сохранилась. На фоне строительного бума в частном и государственном секторах, мы ожидаем высокую активность бизнеса по отделке в 2019 г. Это означает нарастание фактических темпов ввода в эксплуатацию.

Рынки капитала

Возобновление инвестиционной активности будет сопровождаться движением ставок капитализации.

Крупнейшие рынки Восточной Европы в 1 квартале обеспечили объем инвестиций на уровне 1,6 млрд Евро, что на 44% меньше аналогичного периода прошлого года.

Польша закрепила статус локомотива на региональном инвестиционном рынке, обеспечив более половины инвестиций в Восточной Европе. В 1 квартале инвестиции в Польшу снизились на 73% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

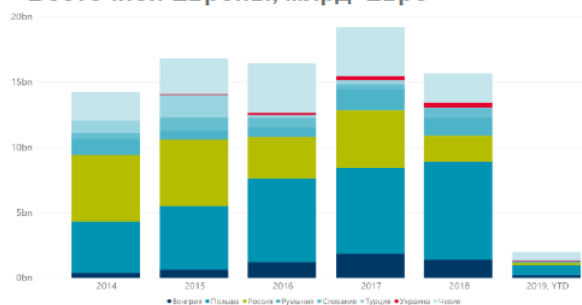
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

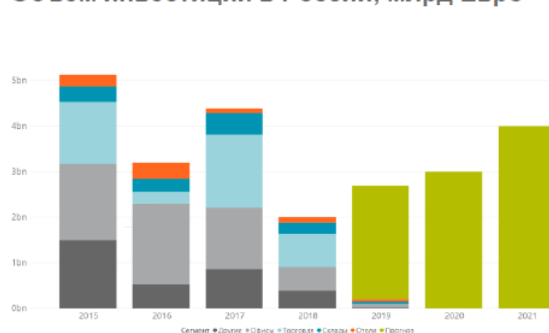
После инвестиционного сжатия в 2018 году российский рынок остается «на дне». В первом квартале инвестиции составили лишь 180 млн. Евро, что на 8% ниже, чем в первом квартале прошлого года.

Мы ожидаем активизации рынка летом и осенью и по итогам года прогнозируем объем инвестиций на уровне 2,5 млрд Евро.

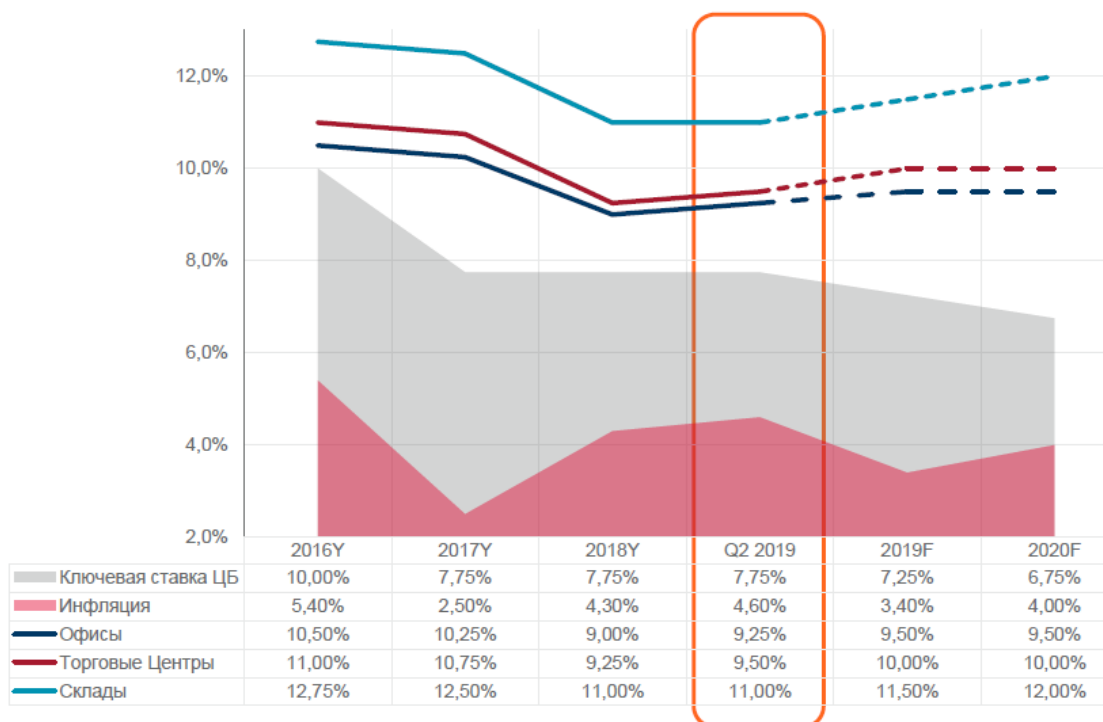
Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Объем инвестиций в России, млрд Евро



Ставки капитализации



ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Принимая во внимание текущее использование Объекта, его физические и технические характеристики, его можно отнести к сегменту складской недвижимости.

Анализ общеэкономической ситуации города Перми

Оборот розничной торговли города Перми в январе-апреле 2019 года составил 1,76 млрд. руб., что составляет 100,7% к соответствующему периоду прошлого года.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь-апрель 2019 года

Наименование показателя	Январь-апрель 2019 г.	в % к январю-апрелю 2018 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2019, чел.	1 053 938	100,2	↑
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.*	384 694,1	104,6	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.*	280 942,4	105,9	↑
Ввод в действие общей площади жилых домов, кв. м	84 013,0	88,1	↓
Грузооборот, млн. т-км*	171,6	199,9	↑
Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги, (в среднем по Пермскому краю), апрель 2019 года к декабрю 2018 года	101,72	-	
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел.**	271 841	100,0	↑
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.,	4 331	121,3	↑
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб.**	43 870,1	105,4	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек

** за январь-март 2019 года и в % к январю-марту 2018 года

Источник: департамент планирования и мониторинга администрации города Перми

В 2019 году наблюдается ускорение темпов объемов промышленного производства, где драйвером выступают обрабатывающие производства.

В плановом периоде 2019-2021 годов ожидается постепенное восстановление производства товаров инвестиционного спроса, устойчивая позиция сохранится в секторах-экспортерах: топливно-энергетический комплекс, металлургия, химическое производство.

В условиях роста промышленного производства и сдерживания инфляции на уровне не выше 4; увеличились темпы роста прибыли крупных и средних предприятий города Перми.

В начале 2017 года аналитики предсказывали настоящий кризис рынка коммерческой недвижимости, и говорили о том, что все стабилизируется к 2019 году. В связи с такими прогнозами многие игроки заняли выжидательную позицию. По мнению аналитиков на рынке коммерческой недвижимости сейчас преобладает консерватизм в действиях. При том, что запрос показывает недостаточность торговых площадей — девелоперы не стремятся строить и сдавать новые объекты. Вторичный рынок, при освобождении площадей закрывающимися магазинами и производствами, не показывает нестабильности, но и не растет.

Рынок коммерческой недвижимости Перми в 2019 году, несмотря на ожидания экспертов, продолжал находится в стагнации, при низких темпах ввода новых площадей. Среди причин — отсутствие спроса на качественную коммерческую недвижимость, снижение затрат бизнеса на арендуемые площади. Единственным сегментом, который показывает устойчивое развитие, является стрит-ритейл. Спрос на такие помещения в основном формируют медицинские учреждения и бутики.

На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают объекты неопределенного назначения, представляющие собой большей частью помещения и квартиры под коммерческую недвижимость на первых этажах жилых домов, которые могут

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

использоваться собственниками, в большинстве случаев, как офисные или торговые помещения. Таким образом, наиболее активно в коммерческом секторе рынка недвижимости Перми ведут себя подсегменты торговой, офисной недвижимости и объектов неопределенного назначения.

Рынок складской недвижимости России и города Перми и Пермского края в частности

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2018 г. предложение качественных складских площадей в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) выросло на 4,1 п. п. по сравнению с 2017- м. В общем объеме предложения 68% было построено для получения арендного потока (спекулятивное предложение), 22% — под нужды конечного пользователя, 10% находится в собственности у логистических компаний.

Рынок складской недвижимости Перми (его общий объем оценивается в 177 тыс. кв. м) характеризуется дефицитом доступного для аренды и покупки качественного предложения. Причинами низких темпов развития сегмента является близость к крупнейшему логистическому центру Урала Екатеринбургу и дефицит подходящих для складского девелопмента земельных участков.

Наибольшая доля объектов, введенных в эксплуатацию в 2018 году в регионах России, была построена для собственного использования: 59% (или около 178 тыс. кв. м) – с привлечением генерального подрядчика на собственном земельном участке, 12% (или около 37 тыс. кв. м) – в формате built-to-suit.

По вводу новых складских объектов первое место принадлежит Екатеринбургу, где в совокупности было введено около 110 тыс. кв. м, далее следуют Казань (36 тыс. кв. м), Ярославль (36 тыс. кв. м), Воронеж (35 тыс. кв. м), Самара (26 тыс. кв. м), Петрозаводск (18 тыс. кв. м), Новосибирск (15 тыс. кв. м). В этих городах сосредоточено около половины регионального объема складского предложения — 3,9 млн кв. м.

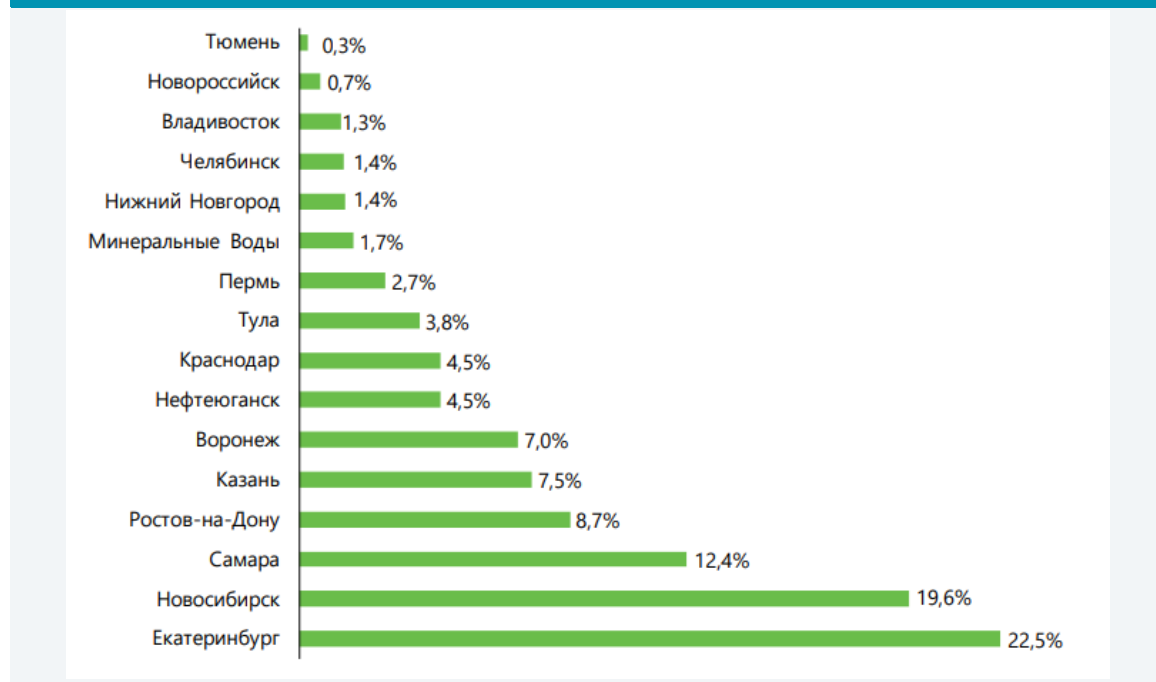
Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию в 2018 г. в регионах России, стали распределительный центр X5 Retail Group в Ярославле площадью около 34 тыс. кв. м, логистический центр «Почта России» в Казани площадью около 36 тыс. кв. м, новая очередь в рамках складского комплекса «АВС-Электрон» в Воронеже площадью около 35 тыс. кв. м, распределительный центр «Монетка» в Екатеринбурге площадью около 34 тыс. кв. м, корпус 8 в складском комплексе «Придорожный» в Самаре площадью около 26 тыс. кв. м и торгово-складской комплекс «ЭТМ» в Казани площадью около 22,5 тыс. кв. м.

По итогам 2018 г. в регионах России наблюдается дефицит готовых свободных складов класса А. Доля вакантных площадей по итогам 2018 г. находилась на уровне 4,4%, что в абсолютном выражении составляет около 325 тыс. кв. м, найти готовый блок в складском комплексе класса А площадью от 10 тыс. кв. м в большинстве регионов России достаточно сложно. Как правило, вакантные площади в большом объеме появляются при одномоментном вводе на рынок нового объекта, а также при освобождении площадей текущим арендатором.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

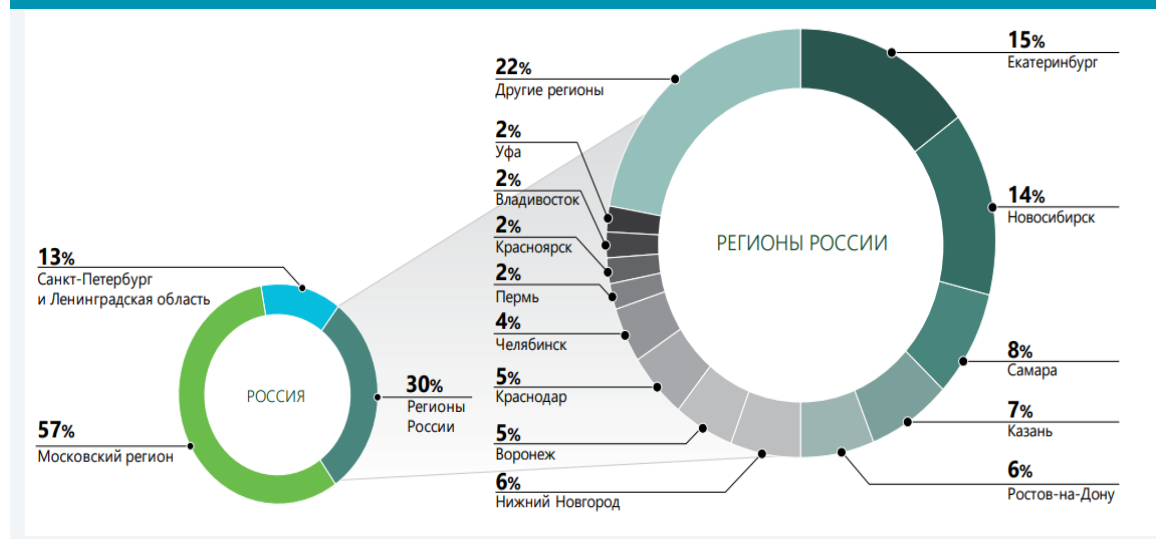
ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК В РЕГИОНАХ РОССИИ, 2017-2018 ГГ.



Источник: данные Knight Frank, 2019 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ, 2018 Г.



Источник: данные Knight Frank, 2019 г.

По итогам 2018 года в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было арендовано и куплено около 220 тыс. кв. м складских площадей, что в 2 раза меньше объема сделок, заключенных в 2017 г.

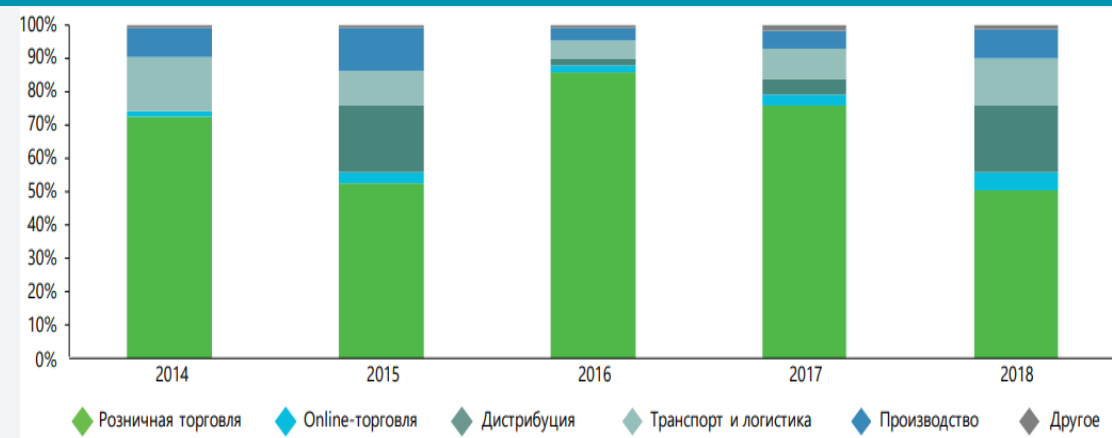
Исторически наибольшую долю в структуре спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России формирует сегмент розничной торговли. По итогам 2018 г. данный тренд сохранился: операторы розничной торговли сформировали 50% от общего объема региональных сделок, что в абсолютном выражении равно 111 тыс. кв. м.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание договора на строительство розничной продуктовой сетью «Лента» собственного распределительного центра в Новосибирске на территории «РНК Парка Толмачёво» площадью около 30 тыс. кв. м. Второе место в структуре спроса сформировал сегмент дистрибьюторов, доля которых составила около 20% (или 44 тыс. кв. м). Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание дистрибьютором электрооборудования «ЭТМ» договора на строительство собственного торгово-складского комплекса в формате built-to-suit в Самаре площадью около 26 тыс. кв. м.

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРОВ/ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: данные Knight Frank

Предложение на локальном складском рынке Перми также формируется в основном за счет зданий, построенных еще в советские времена. Качество таких объектов зачастую не удовлетворяет современным требованиям. По этой причине в сегменте сохраняется достаточно низкий уровень цен.

Предложение качественных складов в Перми весьма ограничено. Во-первых, это связано с низкими объемами строительства новых логистических центров. Во-вторых, строительство складских комплексов в основном осуществляется для собственных нужд компаний (например, Хенкель, ГК «Норман-Виват», «Магнит» и др.). Такие объекты не попадают на открытый рынок. Строительство спекулятивных складов в Перми не ведется.

В настоящее время можно говорить о формировании и развитии, в основном, вторичного рынка производственно-складской недвижимости в регионе.

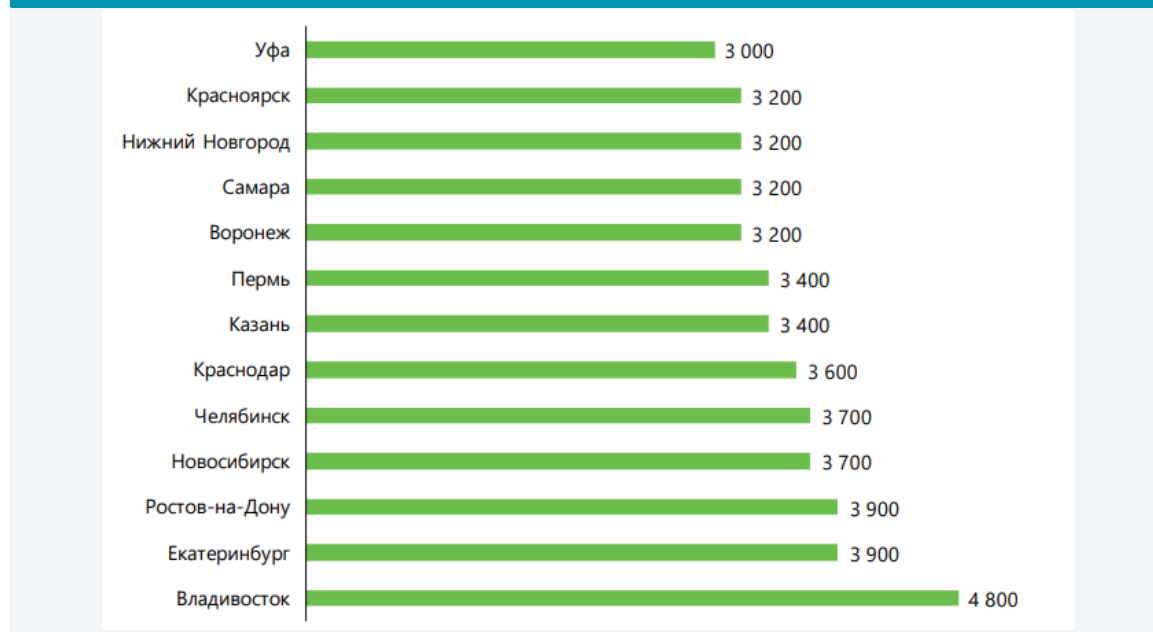
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в регионах России по итогам 2018 г. составил 3 500 руб./кв. м /год triple net. Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды был зафиксирован во Владивостоке – 4 800 руб./кв. м/год triple net. Данный уровень ставки объясняется дефицитом готовых качественных объектов. Также высокий уровень запрашиваемой ставки аренды наблюдался в Екатеринбурге – 3 800 руб./кв. м/год triple net, в Новосибирске и Ростове-на-Дону – 3 700 руб./кв. м /год triple net. Наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды на готовые склады класса А был зафиксирован в Уфе и Красноярске – 3 000 руб./кв. м/год. Средний уровень операционных платежей находится в диапазоне 800–1 200 руб./кв. м/год.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДЫ КЛАССА А В РЕГИОНАХ РОССИИ, РУБ./М2 /ГОД*



*Запрашиваемые ставки аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Источник: данные Knight Frank, 2019

Таким образом, по данным Knight Frank, средняя ставка аренды в Перми составляет 3 400 руб./кв. м/год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. По данным агентства Метражи, по итогам февраля 2018 г., интервал ставки составляет 200 – 500 руб./кв. м в мес., что соответствует 2 400 – 6 000 руб./кв. м/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 кв. м по итогам 2018 г. находилась в диапазоне 35 000–45 000 руб./кв. м без учета НДС. Следует отметить, что средняя стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Это может быть связано в том числе с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированного персонала и т. д.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

Регион*	Предложение, тыс. м ²	Доля вакантных площадей, %	Численность населения на 1 января 2018 г., тыс. человек*	Оборот розничной торговли в 2017 г. млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды, руб./м ² /год**
Екатеринбург	1 128	4,3%	4 325,27	1 078,23	3 800
Новосибирск	1 060	2,9%	2 788,85	473,4	3 700
Самара	598	10,0%	3 193,51	613,6	3 200
Казань	517	1,5%	3 894,28	843,9	3 400
Ростов-на-Дону	475	4,2%	4 220,45	880,4	3 700
Нижний Новгород	400	0,9%	3 234,75	696,9	3 200
Воронеж	393	1,1%	2 333,77	516,6	3 200
Краснодар	385	0,2%	5 603,42	1 306,9	3 600
Челябинск	258	9,8%	3 493,04	492,4	3 600
Пермь	174	4,6%	2 623,12	502,3	3 400
Красноярск	157	5,1%	2 876,50	511,1	3 000
Владивосток	124	1,6%	1 913,04	375,0	4 800
Уфа	110	0,0%	4 063,29	841,1	3 000

* По субъектам РФ с объемом качественной складской недвижимости от 100 тыс. кв. м.

** Triple net –здесь и далее арендные ставки на стандартные склады класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Для мультитемпературных комплексов ставки аренды будет выше на 20-35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования.

Источник: данные Knight Frank, 2019

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Как правило, все крупные оценочные компании проводят оценку ставок капитализации по каждому сегменту рынка коммерческой недвижимости по Московскому региону (частично по Санкт-Петербургу), потому что именно здесь сосредоточено наибольшее предложение современных складов класса А, предлагаемых в аренду.

Согласно данным компании Cushman & Wakefield, применительно к складским помещениям на конец 1 кв. 2019 г. ставка капитализации составляет 11,0%, но же к концу года ожидается ее рост до 11,5%.

Мнение относительно этого параметра рынка складской недвижимости других международных участников российского рынка недвижимости приведено в таблице ниже.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Компания	Ставка аренды	пояснение	вакансия	Ставка капитализации
C&W	3 800 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		7,0%	11,5%
JLL	3 700 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		3,7%	11,5%
Colliers	3 750 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		4,8%	12,0%
CBRE	3 750 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		12,8%	11,8%
S.A.Ricci	3 800 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		4,9%	12,5%
Knight Frank	3 700 руб. в год без учета эксл. расходов, КУ и НДС		4,1%	11,8%
Консенсус (среднее арифметическое)	3 750		6,2%	11,84%
Корректировка на региональность	2,50%			14,3%

Источник: анализ Оценщика

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Как видно из представленных выше данных, среднее значение ставки капитализации по складам класса «А» составляет 11,8% на конец 1 кв. 2019 г.

Для складских комплексов в Санкт-Петербурге эта ставка находится в районе 13%.

Тогда для остальных городов-миллионников уровень ставок капитализации должен быть в среднем на 1-2% выше, чем для Санкт-Петербурга, и соответственно на 2%-3% выше, чем для Московского региона.

Принимая во внимание качество объекта и долгосрочный подписанный контракт с арендатором на 10 лет, на дату оценки мы полагаем, что ставка капитализации для складского комплекса в Перми находится на уровне 14,3%, т. е. на 2,5% выше, чем в Московском регионе на текущий момент.

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

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е):

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Расположение относительно красной линии	

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Физические характеристики	Физические характеристики	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа.
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления.
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Согласно проведенному анализу рынка складской недвижимости Пермского края, нами было выявлено, что:

- Предложение производственно-складских помещений в городе Перми представляет собой в основном советские и постсоветские постройки, не отвечающие требованиям международных стандартов. Все объекты класса А строятся как built-to-suite и не выходят на рынок.
- В 2018 году рынок складской недвижимости Перми остался в целом на прежнем уровне, объем качественного предложения сохранился.
- В связи с тем, что в последние несколько лет развитие крупных ритейлеров на территории Перми замедлилось, производственно-складской формат перестал активно развиваться. Дальнейшее увеличение нового строительства возможно только при увеличении инвестиционной привлекательности региона и роста спроса со стороны ритейлеров.
- Средняя чистая (базовая) ставка аренды в складских комплексах класса А на начало 2019 г. находится на уровне 3 400 – 3 600 руб./кв. м/год без учета НДС, ОРЕХ и КУ.
- Ставка капитализации по анализируемым помещениям составляет 11,8% для Московского региона и может быть применена к объектам в регионах с поправкой в 1% - 3%.
- Стоимость продажи built-to-suit проекта от 10 000 кв. м. в 2018 г. в регионах России находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./кв. м. без учета НДС.
- Основной объем в структуре спроса в 2019 г. будет приходиться на операторов розничной торговли, которые продолжают арендовать и (или) строить собственные складские комплексы и распределительные центры.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

8) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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.

В соответствии с разрешенным использованием земельного участка, он был предоставлен для строительства складов с сопутствующей инфраструктурой. Иные варианты не прописаны.

Существующий складской комплекс является недавно построенными (2017 год), поэтому их снос и строительство чего-то другого не целесообразно.

Таким образом, наиболее эффективным использованием анализируемого Объекта является его текущее использование – складской комплекс класса «А».

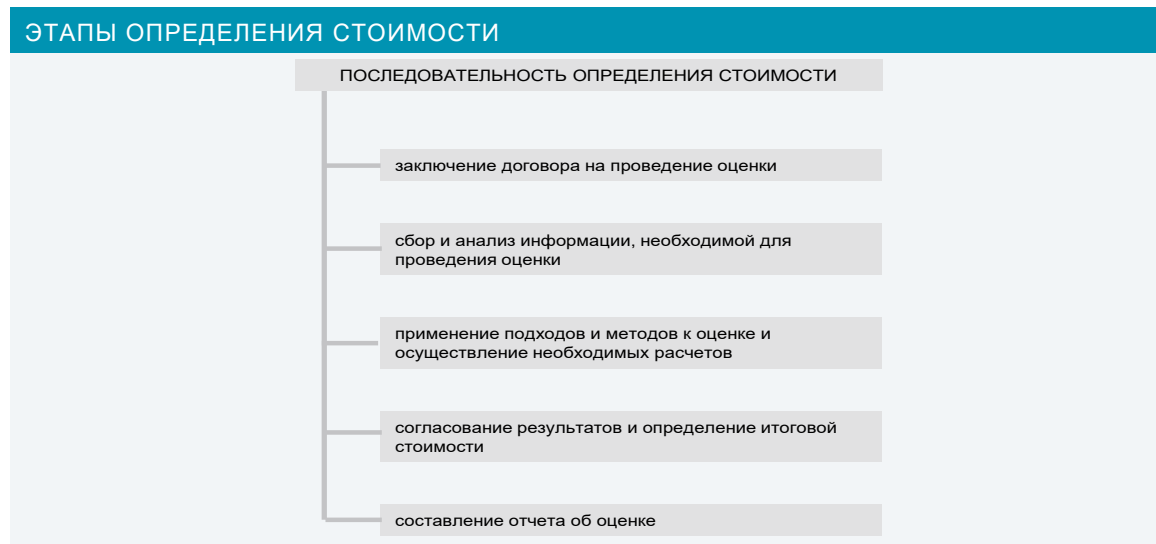
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

9) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости

Основные этапы определения стоимости объекта оценки приведены ниже.



Источник: данные Оценщика

Обоснование выбора используемых подходов к оценке

При оценке стоимости объектов недвижимости применяются три подхода: сравнительный, доходный и затратный. Однако то, какой или какие из них являются оптимальными в каждом конкретном случае, определяется характером и спецификой оцениваемой недвижимости, а также сегментом рынка недвижимости, к которой оно относится.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Этот подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Этот подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В Международных Стандартах Оценки (IVS 230 Real Property Interests) говорится о том, что затратный подход в международной практике обычно используется для оценки недвижимости в том случае, когда (а) на рынке отсутствуют сделки с аналогичными объектами или (б) она не может приносить доход собственнику.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Обоснование применения или отказа в применении того или иного оценочного подхода, а также метода (-ов) в рамках конкретного подхода, приведено в таблице ниже.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	
Наименование	Обоснование использования или отказа от использования
Сравнительный подход:	Нами был проанализирован рынок складской недвижимости Пермского края. В настоящее время на рынке полностью отсутствуют предложения о продаже аналогичных объектов, необходимых для применения сравнительного подхода. Как было отмечено в разделе «Обзор рынка» данного отчета, существующие в регионе складские комплексы класса А были построены по принципу built-to-suit и на данный момент не продаются и на 100% заняты арендаторами. Таким образом, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода для расчета справедливой стоимости Объекта оценки.
Доходный подход:	Доходный подход к оценке анализируемой недвижимости возможен при наличии достаточного количества предложений о сдаче в аренду сопоставимых объектов недвижимости, а также информации о потенциальных доходах и расходах. В результате проведенного анализа рынка складской недвижимости и предоставленной информации по Объекту оценки, нами была выявлена подобная информация в объеме, позволяющем полноценное применение Доходного подхода. Таким образом, мы приняли решение применить доходный подход для расчета справедливой стоимости Объекта оценки.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Обоснование использования или отказа от использования
Затратный подход:	Затратный подход, как правило, применяется для расчета стоимости объектов недвижимости с ограниченным или непрозрачным рынком. Когда отсутствует информация о продаже или сдаче в аренду аналогичной недвижимости в объеме, достаточном для применения сравнительного и/или доходного подхода. Объект оценки является доходоприносящей недвижимостью с вполне развитым и прозрачным рынком. Поэтому нами принято решение не применять затратный подход для расчета его справедливой стоимости.

Источник: данные Оценщика

Расчет стоимости складского комплекса Доходным подходом

Расчет стоимости в рамках доходного подхода произведен нами с применением метода дисконтированных денежных потоков.

Это обусловлено тем, что доходы и расходы по анализируемому объекту не являются более или менее стабильными (стабильно увеличивающиеся, стабильно уменьшающиеся или стабильно неизменные). Отсутствие стабильности не позволяет применение другого метода Доходного подхода – метода прямой капитализации.

При построении финансовой (оценочной) модели нами использованы следующие допущения.

РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Поток расходов и доходов в финансовой модели ограничен периодом с 25 декабря 2018 г. по 25 декабря 2024 г.

ПЛОЩАДЬ, ПРИГОДНАЯ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ

Российская практика сдачи помещений в аренду в современных складских комплексах класса «А», по аналогии с зарубежной, заключается в расчете арендопригодной площади не по документам БТИ, а по международным стандартам BOMA.

В соответствии с ней и арендным планом, предоставленным Заказчиком, на дату оценки площадь, пригодная для сдачи в аренду составляла 23 554,55 кв. м, в том числе:

- 17 037,10 кв. м – теплый склад;
- 2 577,25 кв. м – склад для хранения алкогольной продукции;
- 1 590,66 кв. м – холодный склад;
- 1 504,06 кв. м – офисные помещения и офисы отгрузки;
- 58,8 кв. м – КПП.

ТЕКУЩИЙ (ЗАКОНТРАКТОВАННЫЙ) АРЕНДНЫЙ ПОТОК

В соответствии с предоставленным нам предварительным договором аренды от 1 января 2015 года, заключенным между «А Плюс Парк Пермь» и ООО «Агроторг», с последующим дополнительным соглашением от 12 апреля 2017 года, складской комплекс полностью сдан в аренду одному арендатору сроком на 10 лет.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Текущие законтрактованные ставки аренды по анализируемому складскому комплексу на дату оценки составляли следующие значения (без НДС и ОПЕХ):

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПЛОЩАДЯМ И СТАВКАМ АРЕНДЫ			
№ помещения	Тип помещения	Арендуемая площадь, кв. м	Чистая арендная ставка, руб./кв. м/год
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 736 Р
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 736 Р
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 736 Р
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 736 Р
3	Овощи (t +3±1)	786,68	5 144 Р
4	Фрукты (t +7±1)	1 202,23	5 144 Р
5	Мясо (t +2±2)	310,51	5 144 Р
6	Рыба (t +2±2)	350,46	5 144 Р
7	Фреш (t +2±2)	3 875,56	5 144 Р
11	Зона приемки(t +12±2)	1 087,29	5 144 Р
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3)	41,75	5 144 Р
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	5 144 Р
19	Склад Алкоголь (t +17±3)	2 577,25	6 095 Р
15	Офис приемки	134,54	7 670 Р
16	Офис отгрузки	1 369,52	7 670 Р
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)	178,22	8 955 Р
8	Замороженные продукты (t -21±3)	1 412,44	9 294 Р
18	Технические помещение	0,00	0 Р
	КПП	58,80	4 513 Р
ИТОГО		23 554,55	

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Для расчета стоимости Объекта оценки мы учли текущий договор аренды в денежном потоке.

Наш прогноз текущего арендного потока, использованный в финансовой модели, приведен в таблице ниже.

ПРОГНОЗ ТЕКУЩЕГО (ЗАКОНТРАКТОВАННОГО) РЕНТНОГО ПОТОКА, ТЫС. РУБ. БЕЗ УЧЕТА ОРЕХ И БЕЗ УЧЕТА НДС

Наименование	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025 (терминальный период)
Складской комплекс	124 747	129 262	134 300	139 540	142 704	145 094

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

РЫНОЧНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ

Так как договор аренды на весь складской комплекс подписан на 10 лет, то на дату расчета терминальной стоимости (6-ой прогнозный год) он все еще будет в силе, поэтому рыночные ставки аренды не будут иметь никакого влияния на денежный поток.

Тем не менее, для того, чтобы проверить адекватность законтрактованных ставок по предварительному договору аренды, мы проверили их на «рыночность».

Как уже отмечалось по тексту выше, в Пермском крае нет складских комплексов класса А в свободном обращении на рынке, так как все они строились по принципу built-to-suite сразу для конкретного арендатора.

Тем не менее, в соответствии с разделом «Обзор рынка» данного отчета, средняя ставка аренды складских помещений в Перми составляет 3 400 руб./кв. м/мес. без учета НДС, операционных и коммунальных расходов (для складов без холодильника). Текущая чистая средневзвешенная ставка по складскому комплексу составляет 5 141 руб./кв. м/год, данная ставка является рыночной и попадает в обозначенный коридор (2 400 – 6 000 руб./кв. м/год).

Индексация текущих ставок аренды проводится в соответствии с пунктом договора, которому «арендная плата подлежит ежегодной индексации по согласованию сторон на процент Индекса роста потребительских цен по данным Госкомстата России за предыдущий год, но в любом случае не более 5%, начиная со второго года после даты подписания акта приема-передачи Зданий». В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, с 03 июля 2019 г. вступит в силу индексация арендных ставок по Объекту на 4,56%.

Для целей оценки индексация ставки аренды осуществляется Оценщиком в соответствии с показателем текущей индексации на уровне 4% первые 4 года, а затем на уровне американского индекса потребительских цен (CPI US) как среднее значение наблюдений за последние 25 лет, так как со 100% долей вероятности нельзя утверждать, что в течение всего срока действия договора каждый год будет иметь место индексация. Величина индексации подтверждается долгосрочным прогнозом Министерства Экономического развития РФ, начиная с 2019 г., прогнозируемый рост составляет 1,5% - 2%.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ

В соответствии с предоставленным нам предварительным договором аренды от 1 января 2015 года, заключенным между «А Плюс Парк Пермь» и ООО «Агроторг», с последующим дополнительным соглашением от 12 апреля 2017 года, складской комплекс полностью сдан

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

в аренду одному арендатору сроком на 10 лет. Таким образом, уровень вакансии объекта принят за 0% на всем протяжении прогнозного периода.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оценщик проанализировал величину фактических операционных расходов (ОРЕХ – operating expenses), которые прописаны в предварительном договоре аренды и уплачиваются арендатором – они уплачиваются из расчета 89 руб./кв. м/мес. или 1 067 руб./кв. м/год. за все помещения, учтенные по стандартам ВОМА.

Ниже в таблице приведены данные, проанализированные нами в качестве получаемых операционных затрат.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПЛОЩАДЯМ			
№ помещения	Тип помещения	Площадь, кв. м.	Операционные расходы, руб./кв. м в год
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	1 115 Р
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	1 115 Р
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	1 115 Р
17	Вспомогательные помещения	555,77	1 115 Р
3	Овощи (t +3±1)	786,68	1 115 Р
4	Фрукты (t +7±1)	1 202,23	1 115 Р
5	Мясо (t +2±2)	310,51	1 115 Р
6	Рыба (t +2±2)	350,46	1 115 Р
7	Фреш (t +2±2)	3 875,56	1 115 Р
11	Зона приемки(t +12±2)	1 087,29	1 115 Р
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3)	41,75	1 115 Р
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	1 115 Р
19	Склад Алкоголь (t +17±3)	2 577,25	1 115 Р
15	Офис приемки	134,54	1 115 Р
16	Офис отгрузки	1 369,52	1 115 Р

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПЛОЩАДЯМ			
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)	178,22	1 115 Р
8	Замороженные продукты (t -21±3)	1 412,44	1 115 Р
18	Технические помещение	0,00	0 Р
	КПП	58,80	1 115 Р
ИТОГО		23 554,55	26 267 092 Р*

* За все помещения в год

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Общий уровень возмещения операционных расходов арендаторами в год находится на уровне 26 267 092 руб.

В феврале 2018 г. собственником был заключен договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией с ООО «Проперти М», базовая ставка платы за управление по данному договору равна уровню операционных расходов, компенсируемых арендатором. Помимо текущих операционных расходов в сумму договора входят налог на имущество и арендные платежи за землю. Таким образом, арендаторы полностью возмещают операционные затраты собственника.

В наших расчетах мы также учитываем отчисления в резерв на уровне 1% от годового арендного потока в качестве одной из обязательных статей расходов. Таким образом, невозмещаемые расходы собственника в первый год составляют 1 247 475 руб.

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Для расчета ставки дисконтирования мы использовали метод обратный методу расчета ставки капитализации.

Ставка капитализации на дату оценки определялась на основании результатов исследования рынка складской недвижимости класса «А» Московской области ведущими международными агентствами недвижимости, а далее она корректировалась на фактор региональности.

Результаты анализа приведены в таблице ниже.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Компания	Ставка капитализации
C&W	11,5%
JLL	11,5%
Colliers	12,0%
CBRE	11,8%
S.A.Ricci	12,5%
Knight Frank	11,8%
Консенсус (среднее арифметическое)	11,84%
Корректировка на региональность	
	2,50%
	14,3%

Источник: анализ Оценщика

Из представленных выше данных видно, что ставка капитализации для Московского региона на 2 кв. 2018 г. по современным складским комплексам составляла 11,84%. Для Санкт-Петербурга данный показатель находится в среднем на уровне 13% по мнению тех же консалтинговых компаний. Тогда для остальных городов-миллионников уровень ставок капитализации должен быть в среднем на 1-2% выше, чем для Санкт-Петербурга, и соответственно на 2%-3% выше, чем для Московского региона.

Таким образом, для Пермского края мы внесли дополнительную корректировку в 2,5%, чтобы отразить премиальный статус Московских объектов.

Расчет ставки дисконтирования на базе ставки капитализации приведен в таблице ниже.

РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Наименование	Показатель
Ставка капитализации на конец 1 кв. 2018 г.	14,3%
(-) норма возврата инвестированного капитала (метод прямолинейного возврата при эффективном оставшемся экономическом сроке жизни здания 48 лет)	2,1%
(+) корректировка на долгосрочные темпы роста (прогноз Минэкономразвития)*	3,0%
Ставка дисконтирования	15,3%

* <http://www.finmarket.ru/main/article/4894119>

Источник: расчеты Оценщика

Согласно расчетам, приведенным в таблице выше, ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 15,3%.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

При расчете ставки капитализации для терминального периода в своих суждениях мы отталкивались от ее значения на дату оценки, рассчитанную на основании консенсуса мнений ведущих международных агентств недвижимости на российском рынке, приведенного выше.

Как видно из данных, представленных выше, ее величина на конец 2 кв. 2019 г. составила 11,8% для современных складских комплексов класса «А» в Московской области.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Для Пермского края была дополнительно использована корректировка на региональность, что привело к ставке капитализации на выходе (2024/25 год) в размере 13,5%. Принимая во внимание качество объекта, долгосрочный контракт с арендатором, данная ставка принимается как рыночная и приемлемая для данного уровня объектов.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Финансовая модель с результатами расчетов представлена в Приложении 1 настоящего расчета.

Опираясь на результаты приведенных расчетов, справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составит (с учетом округления до тысячного значения):

983 500 000 руб.

(девятьсот восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч)

В пересчете на квадратный метр площади мы пришли к величине в 41 750 руб. за 1 кв. м общей площади, что находится в рынке в соответствии с информацией, приведенной в разделе «Анализ рынка объекта оценки».

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

10) СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ

Результаты, полученные на основе применявшихся методов стоимостного анализа, представлены в таблицах ниже.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПО ЭТАПУ I

Применяемый подход	Стоимость, руб. без учета НДС	Присвоенный вес
Доходный подход	983 500 000	100%
Сравнительный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Заключение о стоимости	983 500 000	100%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, по результатам проведенного стоимостного анализа, содержащегося в настоящем Отчете, по состоянию на 25 декабря 2018 г. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Объекта оценки, расположенного по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б, составляет (округленно) без учета НДС:

983 500 000 руб.

(девятьсот восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч),

в том числе

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ В РАЗБИВКЕ ПО КОМПОНЕНТАМ

Компонент	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. без учета НДС
Здание 1 (Распределительный центр)	23 831,9	980 960 326 руб.
Здание 2 (КПП)	61,7	2 539 674 руб.

Распределение стоимости было осуществлено на основании площади зданий, так как КПП само по себе не несет арендной ценности и косвенно участвует в формировании денежного потока объекта как часть инфраструктуры.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б Складской комплекс "А Плюс Парк Пермь" Бизнес-Недвижимость РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ		
РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки	26.06.2019	
Рыночная стоимость (округлённо)	983 500 000 Р	
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади	41 754 Р	
Затраты на приобретение	0 Р	
NPV	983 540 369 Р	
Стоимость реверсии	1 064 027 873 Р	
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади	45 173 Р	
NOI 1-го года	124 747 456 Р	
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости	119 222 520 Р	
ERV 1-го года	114 164 853 Р	
Чистая начальная доходность, (по NOI)	12,68%	
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)	12,12%	
Чистая начальная доходность, (по ERV)	11,61%	
GLA	23 554,55 sq m	
Свободные площади на начало 1-го года	0,00 sq m	
Коэффициент свободных площадей	0,00%	
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Ставка дисконтирования	15,50%	
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации	13,50%	
ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, РУБ./КВ. М СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Склад теплый +14	3 417 Р	15,50%
Склад теплый +2	4 705 Р	15,50%
Склад Алкоголь	5 575 Р	15,50%
Офис	7 016 Р	15,50%
Склад холодный -10	8 191 Р	15,50%
Склад холодный -21	8 501 Р	15,50%
КПП	4 128 Р	15,50%
Грузовая парковка	87 210 Р	15,50%
Легковая парковка	17 438 Р	15,50%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв	1,00%	
Балансовая стоимость	481 347 049 Р	
Балансовая стоимость (КПП)	1 867 955 Р	
Кадастровая стоимость ЗУ	39 605 500 Р	
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ		
	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	124 747 456 Р	12,68%
2-й год	129 262 482 Р	13,14%
3-й год	134 300 429 Р	13,66%
4-й год	139 539 893 Р	14,19%
5-й год	142 704 739 Р	14,51%
6-й год	145 094 710 Р	14,75%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера при реверсии	0,50%	

52

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Лебедев Константин Алексеевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 951358, выдан 14.01.2003г.
ОВД Головинского района г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 22 » августа 2007г., регистрационный № 000730

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 21 » августа 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021591 *

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-034255/18

«06» июня 2018 г.

г. Москва

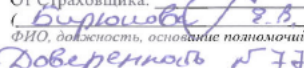
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лебедев Константин Алексеевич Паспорт Гражданина РФ серии 45 04 №951358 выдан выдан ОВД Головинского р-на, г. Москвы 14.01.2003 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «01» июля 2018 г. по «30» июня 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9. СТРАХОВАЯ СУММА:	9.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек). 9.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
10. ФРАНШИЗА:	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 1 200,00 (одна тысяча двести рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» июня 2018 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: 
Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


Бирюцовой Е.В.
ФИО, должность, основание полномочий
Доверенность № 7744 от 18.04.2018 г.



ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»



ЭКЗЕМПЛЯР
Кушман энд Вэйкфилд

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-014513/18

«06» марта 2018

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд»
Россия, 125047, Москва, ул. Гашека, д. 6, этаж 6
Телефон: (495) 797 96 00, факс: (495) 797 96 01 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «28» марта 2018 года по «27» марта 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей .
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» марта 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «28» марта 2010 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

От Страхователя: 
(Верховский А.В.)
ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Верховский А.В.)
Начальник отдела страхования, факсимильная ответственности
Верховский А.В., должность, основание Доверенности
№ 5798236-3/17 от 20.11.2018 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

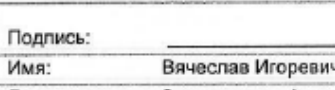
ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 5 от «19» июня 2019 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от «16» марта 2017 г.	
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №5	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» ОГРН: 1137746598747 101000, г.Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд» ОГРН: 1047797054227 (от 27.12.2004 г.) 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д.6
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые Оценщики). Оценщик Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское Общество Оценщиков» за регистрационным №0000730 от 22.08.2007. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, стр. 1. Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2а, стр. 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-040566/17 от 23 июня 2017 г.
Объект оценки	Складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздалька.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Имущественный складской комплекс, состоящий из: 1. Нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б. 2. Нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание характеристик Объекта оценки будет приведена в отчете об оценке.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности на Объект оценки.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 31 июля 2057 года в соответствии с договором аренды №110 от 1 августа 2008 года (с последующим договором о передаче прав ООО «А Плюс Парк Пермь» от 21 января 2014 года).
Адресат Отчета	Заказчик
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
Предполагаемое использование результатов	Для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
Использование Отчета третьими лицами.	В соответствии с п. 7.9. Договора на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Валюта результатов оценки	Российский рубль.
Дата оценки	25 июня 2019 г.
Срок подготовки Предварительного Отчета	Не позднее 26 июня 2019
Срок подготовки Финального Отчета	Не позднее 26 июня 2019
Срок проведения оценки	Совокупность сроков подготовки Предварительного и Финального Отчета
Форма предварительного Отчета	В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика - chuvilin@sistema-re.ru
Форма и язык Отчета	Полный Отчет на русском языке по адресу Заказчика.
Принципы оценки	Определены в Приложении №2 «Принципы оценки» к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.
Специальные допущения	Не предусмотрены
Авансовый платеж	Не предусмотрен
Дополнительные условия	При желании Заказчика получить Отчет на ином языке, отличном от языка Отчета по настоящему Договору, считать перевод Отчета дополнительными услугами, условия оплаты которых будут подписаны в Дополнительном соглашении к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.
ПОДПИСИ СТОРОН	
ЗАКАЗЧИК:	ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
Подпись: 	Подпись: 
Имя: Алексей Николаевич Чувиллин	Имя: Вячеслав Игоревич Метулянец
Должность: Генеральный директор	Должность: Заместитель финансового директора

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР

оказания услуг по управлению технической эксплуатацией

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Настоящий Договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией заключен «_____» февраля 2018 года. между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЛэндПрофит», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1137746598747, ИНН 7715969741, КПП 770801001, расположенным по адресу: 107023, г. Москва, Милютинский пер., д. 13, стр. 1, пом. 31, в лице Генерального директора Чувилина А.Н., действующего на основании Устава, именуемым далее «Заказчик», и**
- (2) **Обществом с ограниченной ответственностью «Проперти М», юридическим лицом, зарегистрированным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1099847012550, расположенным по адресу: 196626, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, шоссе Московское, д. 179, корп. 2, литер А, часть пом. 1-Н, номер части 212, в лице Генерального директора Кучерова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемым далее «Управляющая организация», именуемыми в дальнейшем «Стороны», и «Сторона» означает одну из них.**

Стороны настоящим договорились о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Если иное не следует из контекста, термины, употребляемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Арендная Плата за Земельный Участок» означает ежегодную арендную плату, уплачиваемую Заказчиком за пользование Земельным Участком;

«Базовая ставка Платы за Управление» означает базовый размер Платы за Управление, равный 24 025 641 (двадцать четыре миллиона двадцать пять тысяч шестьсот сорок один) рубль в год без учета НДС.

«Договор» означает настоящий договор оказания услуг по управлению технической эксплуатацией Индустриального парка «А Плюс Парк Пермь», включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (при наличии);

«Договор Купли-Продажи» означает договор № СРН 1-01/17 купли-продажи объектов недвижимого имущества от 02.08.2017г., заключенный между Заказчиком и ООО «А Плюс Парк Пермь» (ИНН 7715969741);

«План Зданий и Земельного Участка» означает План Зданий и Земельного Участка, находящийся в Приложении 1;

«Земельный Участок» означает совокупность земельных участков:

земельный участок с кадастровым номером 59:07:2390101:48, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, площадью 110 000 кв.м.,

земельный участок с кадастровым номером: 59:07:2390101:85, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский район, ГП Оверятское, вблизи железнодорожной ветки г. Краснокамск - г. Пермь и р. Суздалька, площадью 25 066 кв.м.,

При этом Земельным Участком после произведения межевания и поставки на кадастровый учет в качестве самостоятельного земельного участка будет являться часть вышеуказанных земельных участков с кадастровыми номерами 59:07:2390101:48 и 59:07:2390101:85, занятая Зданием, КПП и иными объектами, приобретенными Заказчиком по Договору Купли-Продажи. Границы Земельного Участка отмечены на Плане Зданий и Земельного Участка;

«Здание» означает нежилое здание, представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБЧ., общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корпус Б;

«Комплекс» или «Индустриальный парк» означает индустриальный парк расположенный на Земельном Участке по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, который состоит из 1 (одного) основного здания складского, производственного и офисного назначения (включая Здание) и нескольких вспомогательных строений (включая КПП), Здания, Вспомогательных Зданий и Сооружений, а также Зон Общего Пользования и Инженерных Коммуникации являющихся неотъемлемой частью Здания, которые относятся к зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, как показано на Плане Зданий и Земельного Участка;

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

исключительных случаях Управляющая организация вправе предложить Заказчику более короткие сроки рассмотрения запросов, но не менее трех дней).

- 7.6. Информировать Управляющую организацию о любых важных событиях, которые становятся известны Заказчику, либо планируемых действиях в отношении Комплекса, которые могут повлиять на оказание Услуг Управляющей организацией.
- 7.7. В целях выполнения п. 3.1.11 Договора, Заказчик утверждает соответствующих лиц, представленных Управляющей организацией, ответственными за электробезопасность, безопасность в сфере теплоэнергетических установок, а также иных ответственных в отношении Комплекса Заказчика а рамках настоящего Договора, утверждает подготовленные Управляющей организации инструкции и предоставляет заверенные копии таких приказов и инструкций в порядке, предусмотренном Договором.
- 7.8. Обеспечить Управляющую организацию помещением в здании необходимым Управляющей организации для выполнения услуг. Указанное помещение имеет номер по плану 160 общей площадью 31 м2.
- 7.9. Осуществлять возмещение расходов Управляющей организацией, понесенных при исполнении Услуг по Возмещению Платежей в порядке, предусмотренном Приложением 2.1. к настоящему Договору;
- 7.10. Оплачивать вознаграждение Управляющей организации за оказание **Агентских услуг по компенсации коммунальных платежей и платы за аренду земельного участка**, предусмотренных Приложением 2.1. к настоящему Договору.
- 7.11. Принимать Отчеты, предусмотренные пп. (в) п. 6.4 настоящего Договора;
- 7.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные в Приложении 2.1 к настоящему Договору.

8. ПЛАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

- 8.1. За предоставленные Услуги Заказчик уплачивает Управляющей организации ежемесячно Плату за Управление. Во избежание сомнений Стороны подтверждают, что вознаграждение Управляющей организацией за оказание Услуг по Возмещению входит в стоимость Платы за Управление.
- 8.2. Стороны согласовали, что Плата за Управление определяется в соответствии со следующей формулой:

$$ПУ = (БПУ - (НИ + АП)) / 12, \text{ где:}$$

ПУ – это Плата за Управление;

БПУ – это Базовая ставка Платы за Управление, установленная в соответствии с п. 3.1.3 и 3.1.6 с учетом условий п. 3.3 Договор аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 г. между Заказчиком и ООО «Агроторг»

НИ – это Налог на Имущество за отчетный календарный год;

АП – это Арендная Плата за Земельный Участок за отчетный календарный год, с учетом возможного изменения арендной платы в соответствии с п. 8.4. настоящего Договора.

- 8.3. Плата за Управление выплачивается Заказчиком в течение 5-х рабочих дней после получения счета и акта оказанных услуг за прошедший месяц.

Ежеквартально Стороны производят сверку фактически понесенных Заказчиком затрат указанных в п. 8.2. составляют акт сверки и производят корректировку платежей.

Базовая ставка Платы за Управление подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 4,56% (четыре целых пятьдесят шесть сотых процента) ежегодно каждое 23 (двадцать третье) июня, начиная с 23 (двадцать третьего) июня 2018 года., на основании подписанного между Управляющей организацией и Заказчиком дополнительного соглашения к настоящему Договору, при условии подписания дополнительного соглашения об индексации на 4,56 % по Договору аренды зданий, оборудованных Оборудованием от 23.06.2017 г. между Заказчиком и ООО «Агроторг».

- 8.4. Плата за Управление включает в себя все расходы Управляющей организации, связанные с оказанием Услуг по настоящему Договору, в том числе вознаграждение Управляющей организации, за исключением расходов, которые прямо указаны в Договоре как не входящие в Плату за Управление.
- 8.5. Плата за Управление включает в себя расходы на приобретение и поставку расходных материалов, необходимых для оказания Услуг, включая затраты на персонал, поддержку ключевых специалистов головного офиса, расходные материалы, необходимые для выполнения работ по обслуживанию (затраты на мебель, офисную технику и ПО, спецодежду, ручной и электроинструмент, мелкие расходные материалы

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

обеспечения эксплуатационной надежности соответствующего оборудования.

Диспетчерское управление транспортными потоками на территории Комплекса (при необходимости).

2. Организация и оказание услуг по техническому обслуживанию, контролю, профилактическому ремонту инженерных систем Комплекса:

2.1. Управление, контроль, обслуживание и ремонт систем электроснабжения и освещения общих зон Комплекса:

Ежемесячный учет потребления и контроль качества электроэнергии, в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета

Обеспечение оптимального режима потребления электроэнергии.

Выполнение оперативных переключений для восстановления подачи электроэнергии.

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение планового и профилактического технического обслуживания, и профилактического ремонта электрооборудования, и электрического освещения (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

Проверка работы пусковой, регулирующей и защитной аппаратуры (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

Замена и ремонт неисправного электрооборудования (по договоренности).

Замена перегоревших электрических ламп.

Планирование и подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт электрооборудования Заказчика (по договоренности).

Организация своевременной проверки заземляющих устройств и диэлектрических средств защиты.

2.2. Управление, контроль, обслуживание и ремонт систем теплоснабжения Комплекса:

Ежедневный учет потребления топлива, необходимого для снабжения Комплекса теплом, в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета.

Обеспечение надлежащей надежности теплоснабжения.

Планирование, подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт теплового, энергетического оборудования сетей Заказчика (по договоренности).

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение технического обслуживания теплового и энергетического оборудования.

Плановое и профилактическое техническое обслуживание в соответствии с руководством по эксплуатации и рекомендациями производителя, теплового и энергетического оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.3. Управление, контроль и обслуживание систем вентиляции и кондиционирования Комплекса:

Организация управления и контроля технического состояния систем вентиляции, и кондиционирования Объекта.

Организация и проведение текущего технического обслуживания систем вентиляции и кондиционирования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта и рекомендациями производителя).

Планирование, организация и проведение капитального ремонта систем вентиляции воздуха (по

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

договоренности).

2.4. Управление, контроль и обслуживание систем водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дренажной системы Комплекса:

Ежедневный контроль и учет снабжения и потребления воды, необходимой для водоснабжения Объекта недвижимости, в том числе составление и подписание акта о снятии показаний приборов учета

Организация контроля химического состава воды.

Выполнение оперативных работ по восстановлению водоснабжения.

Локализация и устранение аварийных ситуаций.

Проведение технического обслуживания и профилактического мелкого ремонта систем водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дренажной системы (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта и руководством по эксплуатации оборудования).

Замена и ремонт неисправного санитарно-технического и водоразборного оборудования (по договоренности).

Подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт систем и сетей водоснабжения Заказчика (по договоренности).

Очистка канализационных и дренажных сетей (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта) по договоренности.

2.5. Управление, контроль, обслуживание и ремонт противопожарных систем Комплекса:

Техническое обслуживание и профилактический мелкий ремонт противопожарных систем, включая автоматику (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта, рекомендациями Производителя и органами ГПН, а также с действующими нормативными документами)

Поддержание объема воды в резервуарах воды для пожарных нужд в соответствии с проектом

Локализация и устранение аварийных ситуаций в системах противопожарной безопасности.

Планирование, подготовка к капитальному ремонту и капитальный ремонт систем противопожарной безопасности Заказчика (по договоренности).

Проведение периодических проверок противопожарных систем (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.6. Техническое обслуживание и ремонт холодильного оборудования Комплекса:

Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодоснабжения;

Проведение регламентных работ, включая текущие технические осмотры и испытания, необходимые для сохранения оборудования и соответствующих компонентов в постоянно действующем работоспособном состоянии, обеспечивающем их надлежащую эксплуатацию в соответствии с требованиями заводов-изготовителей, Правилами эксплуатации электроустановок потребителя (ПЭЭП), Правила устройства электроустановок (ПУЭ) и СНиП;

Устранение неисправности оборудования;

Оказание технической помощи Заказчику в вопросах эксплуатации, включая проведение инструктажей, составление инструкций, ведение документации по учету технического обслуживания оборудования;

Выдача технических рекомендаций по улучшению работы оборудования.

2.7. Управление, контроль, обслуживание и ремонт прочего оборудования (двери, доводчики, ворота, доковое оборудование, шлабгаумы) Комплекса:

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Техническое обслуживание и профилактический ремонт прочего оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта, рекомендациями Производителя).

Локализация и устранение аварийных ситуаций на прочем оборудовании Комплекса.

Ремонт и замена элементов прочего оборудования Комплекса (по договоренности).

Проведение периодических проверок прочего оборудования (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта).

2.8. Строения, сооружения, организация контроля технического состояния всех строений, сооружений и зон общего пользования Комплекса.

Организация и проведение текущего и капитального ремонта строений, сооружений и зон общего пользования Комплекса (в соответствии с планами проведения технического обслуживания и профилактического ремонта) (по договоренности).

3. Обеспечение коммерческого менеджмента объекта

3.1. Контроль и обеспечение соблюдения договорных отношений.

Сбор и обновление всех данных по Комплексу и основных сведений об Арендаторах.

Контроль соблюдения Арендаторами договорных и после договорных обязательств.

Поддержание взаимоотношений с Арендаторами по вопросам текущего функционирования Комплекса

Принятие, обработка обращений Арендаторов. Подготовка рекомендаций владельцу по предметам обращений Арендаторов. Доведение до Арендаторов принятых решений и полученных согласований.

Обеспечение своевременной передачи документации (в т.ч. первичной бухгалтерской) между Арендаторами, снабжающими организациями, подрядчиками, другими предприятиями, вовлеченными в обеспечение функционирования Комплекса.

Предложения по перерасчету авансовых коммунальных платежей.

Документирование всех согласованных в договорном порядке или одобренных перепланировок систем, или инсталляций Арендаторов.

Содействие владельцу при передаче или возвращении арендуемого имущества.

Контроль въезда и выезда Арендаторов.

Оказание поддержки владельцу в судебных и несудебных спорах.

Администрирование всех прочих договоров с третьими лицами, которые связаны с содержанием, обслуживанием и управлением объекта недвижимости.

Контроль и обеспечение соблюдения условий договоров страхования.

Своевременное направление уведомлений в страховую компанию о страховом случае. Подготовка пакета необходимой документации. Взаимодействие с представителями страховой компании в рамках урегулирования страховых случаев.

Информирование владельца Комплекса о факте нанесения ущерба.

Указание необходимости и целесообразности внесения изменений или дополнений в существующие договоры страхования или заключения новых договоров страхования.

Оказание владельцу Комплекса поддержки в переговорах или спорах со страховщиками.

Обеспечение выполнения обязательств владельца недвижимости, которые определены согласно договорам страхования между владельцем недвижимости и страховщиками.

4. Услуги по содержанию территории:

Летний период (с 01.04 по 31.10):

- подметание асфальтированных дорог (ручная и механизированная уборка). Ручная уборка пыли и песка в

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

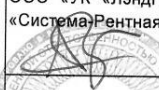
труднодоступных местах;

- удаление грязи с поверхностей дорожных знаков;
- уход за зелеными насаждениями и газонами (стрижка 2 раза в месяц, полив - по необходимости);
- сбор мусора на всей территории, включая газоны;
- удаление мусора из урн;
- протирка внешней поверхности урн;
- погрузка собранного мусора в мусорные контейнеры;
- санитарная обработка урн и контейнеров ТБО один раз в неделю;

Зимний период (с 01.11 по 31.03):

- очистка асфальтированных дорог, погрузочных площадок и парковок от снега и наледи (ручная и механизированная уборка) с обработкой, по необходимости, противогололедным реагентом;
- удаление грязи и снега с поверхностей дорожных знаков;
- обработка гололеда противогололедным реагентом;
- складирование снега на территории объекта (в специально отведенном клиентом месте);
- вывоз снега;
- сбор мусора на всей территории;
- удаление мусора из мусорных урн;
- санитарная обработка урн и контейнеров ТБО один раз в неделю;
- погрузка собранного мусора в мусорные контейнеры;

Уборка территории производится - ежедневно и круглосуточно, в снегопад круглосуточно производится очистка доков и дорог.

Заказчик	Управляющая организация
ООО «УК «ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система Рентная недвижимость 1»  /А.Н. Чувилин/	ООО «Проперти М»  /А.Л. Кучеров/



ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Приложение №2.1

Агентские услуги по компенсации коммунальных платежей и платы за аренду земельного участка

Настоящим Заказчик поручает Управляющей организации выполнение от своего имени, но за счет Заказчика следующих юридических и фактических действий:

1. Осуществлять компенсацию расходов, понесенных ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) на снабжение Комплекса коммунальными ресурсами (электрическая энергия, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, арендная плата за земельный участок) в рамках соответствующих договоров снабжения (далее – «Договоры Снабжения»), заключенных между ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) и снабжающими организациями;
2. Расходы, указанные в п. 1 . настоящего Приложения, возмещаются в пользу ООО «А Плюс Парк Пермь» (ОГРН 1137847419082, ИНН 7802841586) по следующим банковским реквизитам:
 Банк ФАКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
 р/сч 40702810824510000802
 БИК 044030703
 р/сч 301018109000000000703
3. Срок выполнения поручений по п. 1 настоящего Приложения: с 11.09.2017 года по день окончания срока действия настоящего Договора. Исполнение поручений может быть прекращено в соответствующей части в случае окончания срока действия Договора Снабжения, либо в случае окончания срока действия Договора Управления;
4. Расходы Управляющей организацией в связи с исполнением поручений по п. 1 настоящего Приложения возмещаются Заказчиком в следующем порядке:
 - 4.1 Расходы возмещаются Заказчиком Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней со дня выставления Управляющей организацией соответствующего счета на оплату;
 - 4.2 В случае необходимости, возмещение расходов производится авансом, на основании выставленного счета, в размере оплаты за предыдущий месяц.
5. В случае нарушения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Приложения, Заказчик выплачивает штрафную неустойку в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от в срок неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
6. Вознаграждение за выполнение поручений по п. 1 настоящего Приложения входит в сумму Платы за Управление, и выплачивается в соответствующем порядке.
7. Отчет о выполнении поручений по п. 1 настоящего Приложения предоставляется Управляющей организацией ежемесячно согласно п. 6.4. и 6.8 настоящего Договора. Заказчик имеет право запросить у Управляющей организации документы, подтверждающие произведенные расходы, при этом Управляющая организация обязуется предоставить такие документы в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Заказчик	Управляющая организация
ООО «УК «ЛэндПрофит» ДУ ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1»	ООО «Проперти М»
 /А.Н. Чувиллин/	 /А.Л. Кучеров/



ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая
компания ЛэндПрофит»**

Limited liability company «Management company LandProfit»

ОГРН 1137746598747, Россия, 101000, г.Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31т.(495) 727 79 12

« 04 » 05 2019г.
Иск.№ 1806-07-02

**ООО «Агроторг»
Генеральному директору
П.А. Паршину**

уведомление об индексации арендной платы

Уважаемый Павел Алексеевич!

На основании Договора аренды зданий, оборудованных оборудованием от 23.06.2017 года, между ООО «Агроторг» и ООО «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» настоящим уведомляем Вас о ежегодной индексации арендной платы на 4, 56%.

Направляем Вам расчет нового размера арендной платы.

Приложение 1 «Арендная плата на 2019-2020 гг.» - на 1 листе.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «УК ЛэндПрофит»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Система-Рентная недвижимость 1»



А.Н. Чувили

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 23 893,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ОВЕРЯТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. НИКИТИНО, УЛ. ШОССЕЙНАЯ, 1, КОРП. А И Б

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

Аренда до индексации

Приложение 1

Наименование	сумма	ндс	Сумма с НДС
Постоянная составляющая АП-1	9 637 879,42	1 927 575,88	11 565 455,30
Эксплуатационная составляющая АП-1	2 088 208,28	417 641,66	2 505 849,94
Постоянная составляющая АП-2	21 150,18	4 230,04	25 380,22
Эксплуатационная составляющая АП-2	5 225,91	1 045,18	6 271,09

Аренда после индексации на 4,56%

Наименование	сумма	ндс	Сумма с НДС
Постоянная составляющая АП-1	10 077 366,72	2 015 473,34	12 092 840,06
Эксплуатационная составляющая АП-1	2 183 430,58	436 685,12	2 620 116,70
Постоянная составляющая АП-2	22 114,63	4 422,93	26 537,56
Эксплуатационная составляющая АП-2	5 464,21	1 092,84	6 557,05

Индексация

1,0456

Постоянная составляющая АП-1	сумма за кв.м	ндс	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Помещения - 1, 9, 10, 17	311,34	62,27	373,61	9 037,41	3 376 493,10
Помещения - 19	507,90	101,58	609,49	2 577,25	1 570 797,15
Помещения - 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14	428,65	85,73	514,38	8 786,37	4 519 564,32
Помещения - 8	774,48	154,90	929,37	1 412,44	1 312 686,31
Помещения - 13	746,23	149,25	895,47	178,22	159 591,47
Помещения - 15, 16	639,22	127,84	767,06	1 504,06	1 153 707,71
ИТОГО Постоянная составляющая АП-1	3 407,83	681,57	4 089,39	23 495,75	12 092 840,06

Эксплуатационная составляющая АП-1	сумма за кв.м	ндс	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Помещения - 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19	92,93	18,59	111,51	23 495,75	2 620 116,70
ИТОГО Помещения - 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19	92,93	18,59	111,51	23 495,75	2 620 116,70

Постоянная составляющая АП-2	сумма за кв.м	ндс	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Постоянная составляющая АП-2	376,10	75,22	451,32	58,80	26 537,56
ИТОГО Постоянная составляющая АП-2	376,10	75,22	451,32	58,80	26 537,56

Эксплуатационная составляющая АП-2	сумма за кв.м	ндс	сумма за кв.м. с НДС	площадь пом.	ИТОГО по пом.
Эксплуатационная составляющая АП-2	92,93	18,59	111,51	58,80	6 557,05
ИТОГО Эксплуатационная составляющая АП-2	92,93	18,59	111,51	58,80	6 557,05