

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: 26 ИЮНЯ 2018 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26 ИЮНЯ 2018 Г.

НОМЕР ОТЧЕТА: 00036768



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 2018 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» №3 от 21 июня 2018 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 26 июня 2018 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 26 июня 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:

**947 500 000 руб.**

**(девятьсот сорок семь миллионов пятьсот тысяч),**

в том числе

**СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ В РАЗБИВКЕ ПО КОМПОНЕНТАМ**

| <b>Компонент</b>                   | <b>Площадь, кв. м</b> | <b>Стоимость, руб. без учета НДС</b> |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Здание 1 (Распределительный центр) | 23 831,9              | 945 053 288 руб.                     |
| Здание 2 (КПП)                     | 61,7                  | 2 446 712 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.....                              | 24 |
| 8) Анализ наиболее эффективного использования.....               | 37 |
| 9) Описание процесса оценки.....                                 | 38 |
| 10) Согласование результатов оценки и выводы о стоимости.....    | 48 |
| Приложение №1. Финансовая модель.....                            | 49 |
| Приложение №2. Копии документов Оценщика.....                    | 51 |
| Приложение №3. Задание на оценку.....                            | 53 |
| Приложение №4. Копии документов, предоставленных Заказчиком..... | 55 |

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» №3 от 21 июня 2018 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:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>общая площадь составляет 23 893,6 кв. м;</li> <li>более подробно характеристики Объекта оценки приведены в разделе «Описание Объекта оценки»</li> </ul>   |
| 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:  | Результаты оценки будут использоваться для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда, а также совершения сделки.  |
| 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:  | 26 июня 2018 г.  |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>осмотр Объекта оценки проводился Оксаной Перцевой (Старшим директором отдела оценки ООО «Кушман энд Вэйкфилд») 21 июня 2017 г. как снаружи, так и изнутри;</li> <li>со стороны Заказчика доступ к помещениям обеспечивал руководитель строительства данного складского комплекса Алексей Грабовский (т. +7 982 456 44 49).</li> </ul> |

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   |
|--|--|
| Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых материалов и информации: | <ul style="list-style-type: none"> <li>порядок и сроки оговорены в «Задании на оценку» №3 от 21 июня 2018 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.;</li> <li>по причине большого объема информации, они были предоставлены в сканированном виде</li> </ul> |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов:                                | Оцениваемый объект является типовым современным складским комплексом, поэтому привлечение отраслевых экспертов не требуется  |

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

Данный отчет об оценке подготовлен с учетом следующих общих допущений:

- Выполненный анализ стоимости Объекта оценки основывался на финансовых и технических данных, предоставленных Заказчиком.
- Работа, выполненная Оценщиком по данному проекту, не является аудитом или due diligence («должной проверкой»). Настоящий отчет составлен на основании направленных Заказчику запросов и проведенных собеседований, анализа представленных Оценщику документов, а также аналитических процедур, выполненных в отношении предоставленных данных. Оценщик не проверял достоверность и полноту данных или информации и пояснений, полученных от Заказчика, кроме как в той степени, в которой это предусматривалось запросом и согласием Заказчика на выполнение такой работы со стороны Оценщика.
- Оценщик исходил из допущения о том, что предоставленная ему информация достоверна и никакие значимые факторы не были упущены. Оценщик исходил из допущения, что Заказчик осознает, что неполная информация или предоставление неверных данных с его стороны может оказать существенное влияние на результаты оценки.
- Подготовка рекомендаций по анализу стоимости представляют собой стандартную практику стоимостного анализа. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией Оценщика в области оценки и не включают в себя прочие услуги, которые могут быть оказаны ООО «Кушман энд Вэйкфилд».
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта, если в настоящем отчете не указано иное.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- В ходе стоимостного анализа Заказчик предоставил Оценщику информацию в письменной, устной и электронной форме относительно Объекта оценки. В процессе анализа и подготовки данного отчета Оценщик полагался на достоверность этой информации. Несмотря на то, что Оценщик использовал ряд альтернативных источников для проверки полученной информации, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее точность и полноту.
- Отчет об оценке, подготовленный Оценщиком, основан на допущении о соблюдении всех применимых государственных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных аналогичных законов и нормативных актов, за исключением специально оговоренных случаев.

ОТЧЕТ №00036768

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»

---

## Особые 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, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3, комната 4                           |
| ОГРН (дата присвоения):        | 1137746598747   |

Источник: «Задание на оценку» №3 от 21 июня 2018 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:                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>член СРОО «Российское общество оценщиков», регистрационный № 0000730;</li> <li>местонахождение СРО ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1</li> </ul> |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Диплом по «Оценке стоимости предприятия (бизнеса)», ПП №517059 от 28 июня 2002 г.  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:                                 | Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-040566/17 от 23 июня 2017 г., срок действия договора с 01.07.2017 по 30.06.2018 г., лимит ответственности страховщика 300 000 руб.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности:  | 15 лет   |
| Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (работодателя):  | 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                               |
|---|--|
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):                              | 1047797054227                            |
| Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:     | 125047, Россия, Москва, ул. Гашека, д. 6 |
| Информация о трудовом договоре между оценщиком и юридическим лицом (работодателем): | Трудовой договор б/н от 01.01.2010 г.    |

Источник: «Задание на оценку» №3 от 21 июня 2018 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

## 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 Перцева, 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» №3 от 21 июня 2018 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» №3 от 21 июня 2018 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:      | 947 500 000 руб. |
| Сравнительный подход: | не применялся    |
| Затратный подход:     | не применялся    |

Источник: расчеты Оценщика

### 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                      |
|-----------------|--------------------------------|
| 26 июня 2018 г. | 947 500 000 руб. без учета НДС |

Источник: расчеты Оценщика

## 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 июня 2018 г.

## Порядковый номер отчета об оценке

По системе нумерации, принятой в нашей компании, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», порядковым номером данного отчета является 00036768.

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;
- Налоговый расчет по имущественному платежу по налогу на имущество организаций;
- 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:<br>- здание 1 (распределительный центр/ мультитемпературный склад) 23 495,75 кв. м;<br>- 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)<br>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, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б.   |
| Площадь, кв. м:                  | 110 000   |
| Кадастровый номер:               | 59:07:2390101:48  |
| Категория:                       | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.   |
| Вид разрешенного использования:  | Для строительства производственных, складских объектов транспортно-логистического центра  |
| Кадастровая стоимость, руб.      | 39 605 500,00 руб. (в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28 марта 2017 г., данные публичной кадастровой карты rkk5.gosreestr.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   |

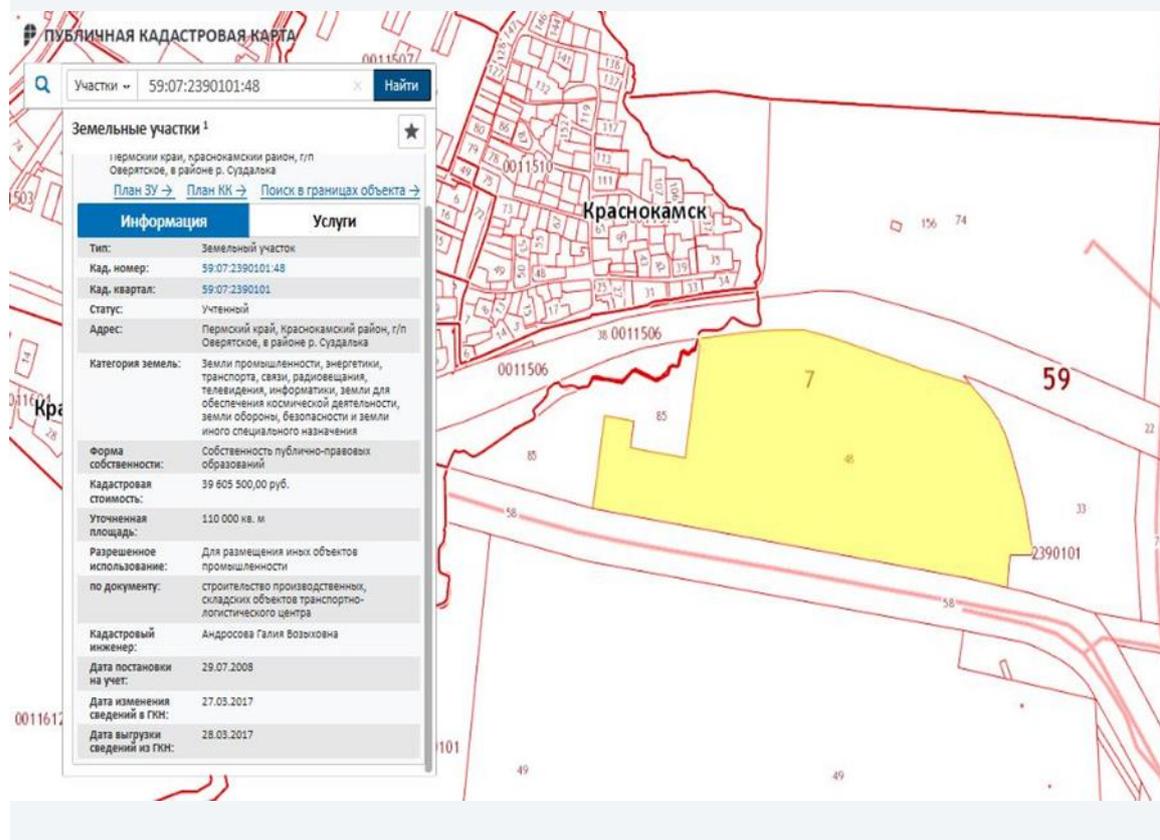
Источник: данные Заказчика, Договор аренды земельного участка № 110 от 1 августа 2008 года; Договор о передаче прав ООО «А Плюс Парк Пермь» от 21 января 2014 года.

Ниже представлена кадастровая карта 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»

## ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



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

## Качественные характеристики

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

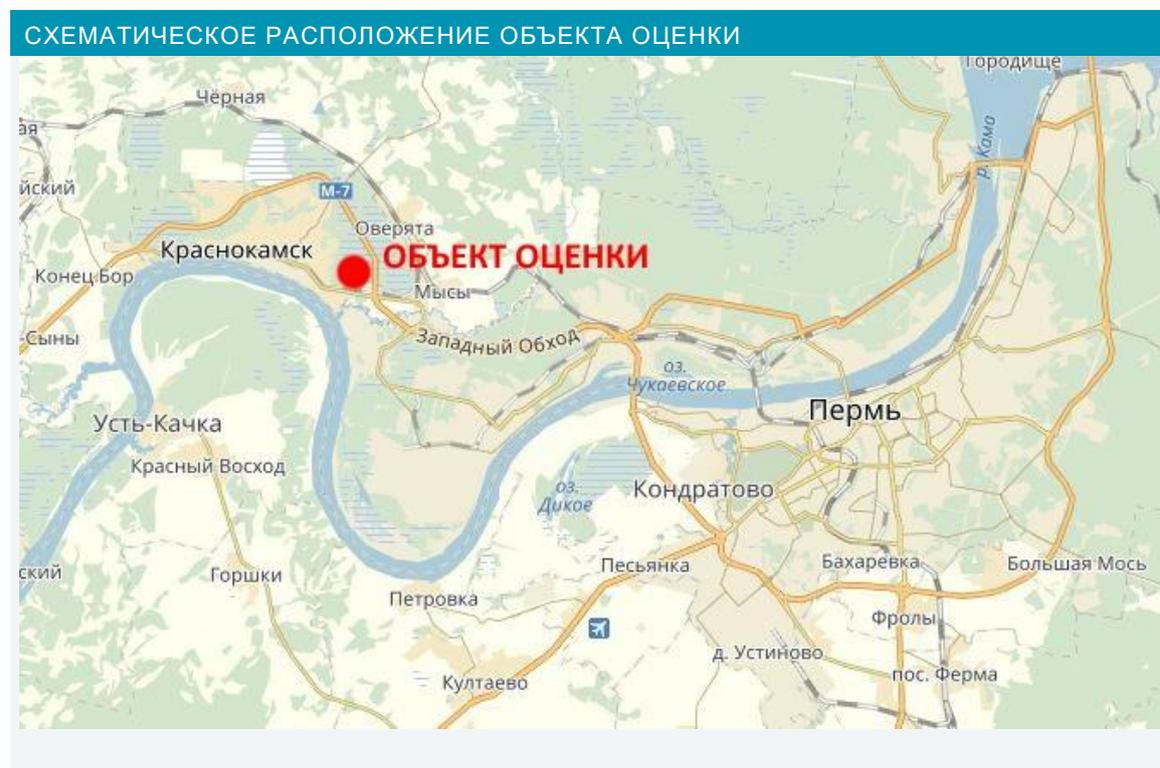
Анализируемый Объект расположен в Пермском крае, Краснокамском муниципальном районе, Оверятском городском поселении, в районе р. Суздалька. Наиболее удобный подъезд к складскому комплексу осуществляется по трассе Западный обход (Краснокамская объездная автодорога, трасса федерального значения), которая 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.



Источник: данные Yandex Maps



Город Пермь представляет собой город на востоке европейской части России, в Предуралье, административный центр Пермского края, порт на реке Кама, 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.

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»

## 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)



Вид на КПП



Автономный дизель-генератор и противопожарные емкости



Стоянка грузовых автомобилей



Стоянка легковых автомобилей

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



Столовая



Офисные помещения



Разгрузочно-погрузочная зона дебаркадеров в теплой части склада



Разгрузочно-погрузочная зона холодного склада



Зона холодного склада



Зона сухого склада

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



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.

### 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: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• покрытие полов – монолитный ж/б;</li> <li>• стены, перегородки и колонны – стены сэндвич панели;</li> <li>• покрытия и перекрытия – железобетонные плиты, металлическая конструкция;</li> <li>• кровля – профнастил;</li> <li>• потолки – сэндвич панели, навесные в офисной части;</li> <li>• полы – ж/б плиты, ламинат, керамогранит.</li> </ul> |

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              |

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»

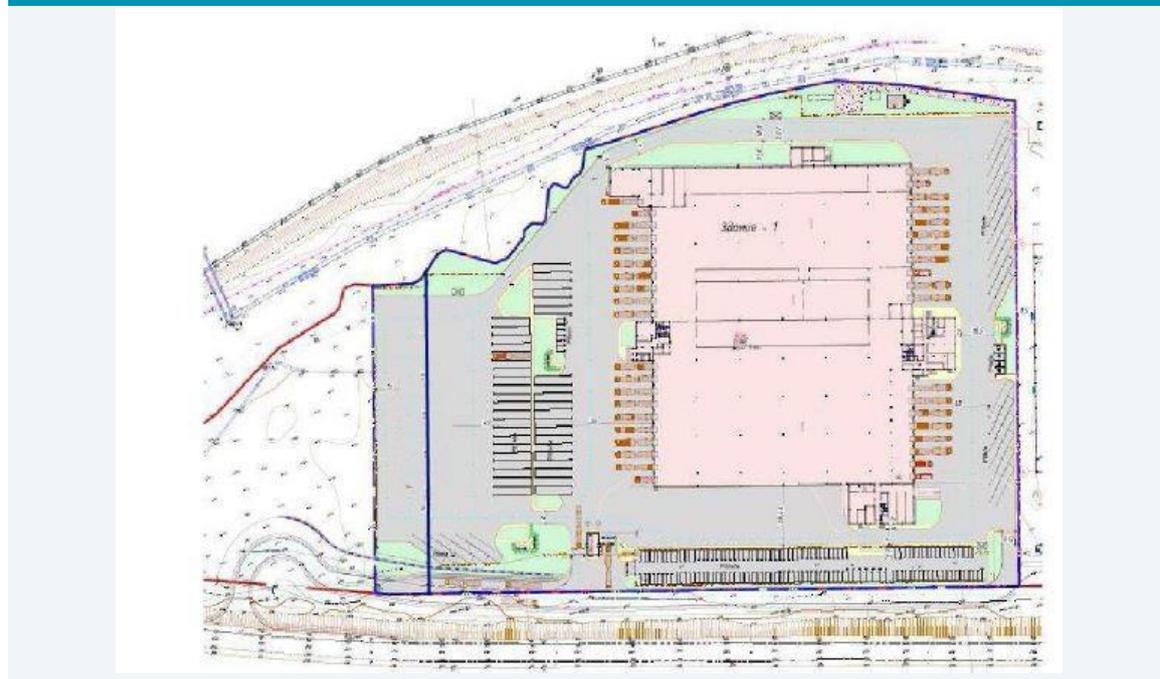
## ЗДАНИЕ 2

| Наименование             | Показатель |
|--------------------------|------------|
| 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.

## 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.

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»

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;
- 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                  | 3 417 Р                                |
| 9           | Зона приемки (t min +14)  | 1 307,65                  | 3 417 Р                                |
| 10          | Зона отгрузки (t min +14) | 1 304,55                  | 3 417 Р                                |
| 17          | Вспомогательные помещения | 555,77                    | 3 417 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 |   |                  |         |
|--|---|------------------|---------|
| 3  | Овоци (t +3±1)                                  | 786,68           | 4 705 Р |
| 4  | Фрукты (t +7±1)                                 | 1 202,23         | 4 705 Р |
| 5  | Мясо (t +2±2)                                   | 310,51           | 4 705 Р |
| 6  | Рыба (t +2±2)                                   | 350,46           | 4 705 Р |
| 7  | Фреш (t +2±2)                                   | 3 875,56         | 4 705 Р |
| 11   | Зона приемки(t +12±2)                           | 1 087,29         | 4 705 Р |
| 12   | Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3) | 41,75            | 4 705 Р |
| 14   | Зона отгрузки (t min +14)                       | 1 131,89         | 4 705 Р |
| 19   | Склад Алкоголь (t +17±3)                        | 2 577,25         | 5 575 Р |
| 15   | Офис приемки                                    | 134,54           | 7 016 Р |
| 16   | Офис отгрузки                                   | 1 369,52         | 7 016 Р |
| 13   | Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)   | 178,22           | 8 191 Р |
| 8  | Замороженные продукты (t -21±3)                 | 1 412,44         | 8 501 Р |
| 18   | Технические помещения                           | 0,00             | 0 Р     |
|  | КПП   | 58,80            | 4 128 Р |
| <b>ИТОГО</b>   |   | <b>23 554,55</b> |         |

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.

## 7) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки по своему функциональному назначению относится к современным складским комплексам класса «А».

Территориальная принадлежность – Пермский край, вблизи города Пермь.

Исходя из этого, нами был проведен анализ рынка складской недвижимости города Перми и Пермского края.

### Общая ситуация в российской экономике

Апрельский политический шок вывел рынки из состояния равновесия. Сегодня речь уже не идет о неопределенности – вектор развития экономики вполне очевиден. Проблемой является то, что вместо ожидаемой стабильности рынок получил запрограммированную волатильность.

Второй квартал будет характеризоваться высокой волатильностью. Чемпионат мира по футболу может оказать благоприятное влияние на настроения игроков рынка.

#### Брифинг

Начало второго квартала не принесло долгожданной стабильности. К спекуляциям по поводу состава нового кабинета министров, который будет сформирован после инаугурации 7 мая 2018 г., добавился внешнеполитический скандал, связанный с отравлением в Солсбери. И финальным аккордом стал новый виток санкций. На самом деле, новостью стали не столько санкции, так как они были ожидаемы, а реакция валютного рынка, фондового рынка и властей.

Несмотря на то, что эскалация санкций была ожидаемой, судя по всему, апрельский пакет стал своего рода поворотной точкой, после которой даже наиболее оптимистичные игроки поняли, что санкции, и, соответственно, минимальные темпы роста – это неизбежное будущее.

Во втором квартале мы не ожидаем хороших новостей. Курс рубля скорее всего стабилизируется на отметке выше 60 рублей за доллар, ЦБ затормозит снижение ключевой ставки. Рынок будет лихорадить, арендаторы и арендодатели неохотно будут вступать в долгосрочные проекты.

Однако такая волатильность создает окно возможностей для инвесторов, ориентированных на приобретение активов.

В сегодняшней цене недвижимости уже заложены самые негативные новости, именно поэтому, мы считаем, что новый виток санкционного противостояния не повлияет на сложившиеся цены на коммерческую недвижимость.

Однако любое улучшение экономической ситуации будет подталкивать спекулятивный рост.

Во втором квартале рынок будет «лихорадить». Позитивные изменения мы увидим не ранее третьего квартала. Чемпионат мира и Московский урбанистический форум могут создать благоприятный эмоциональный фон для рынка недвижимости во второй половине 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»

## Макроэкономика

- Макроэкономические прогнозы скорее всего будут ухудшаться, хотя и не значительно;
- Реформа кабинета министров в мае, скорее всего, будет носить косметический характер.

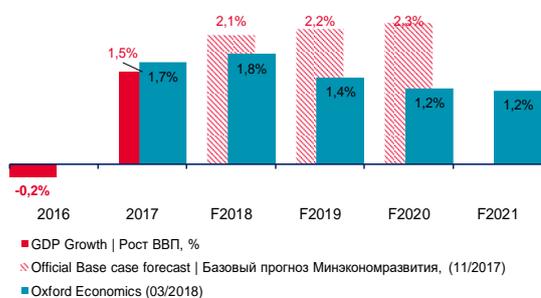
|                             | 2017  | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|-------|------|------|------|------|
| Рост ВВП, %                 | 1,6   | 1,8  | 1,4  | 1,2  | 1,2  |
| RUB/USD                     | 58,3  | 55,9 | 56,1 | 56,6 | 57,1 |
| ИПЦ, %                      | 3,7   | 3,2  | 4,0  | 4,0  | 4,0  |
| Кредитная ставка, %         | 10,61 | 8,9  | 8,63 | 8,4  | 8,22 |
| Дефицит бюджета, % от ВВП   | 1,5   | 2,2  | 1,6  | 0,8  | 0,2  |
| Потребительские расходы, %  | 4,4   | 3,0  | 2,8  | 2,3  | 2,0  |
| Государственные расходы     | 0,5   | 0,3  | 0,6  | 0,7  | 0,8  |
| Отток капитала, млрд. долл. | 4,05  | 83,4 | 73,4 | 70,0 | 75,7 |
| Безработица, %              | 5,21  | 5,14 | 5,21 | 5,14 | 5,09 |
| Мировая цена на нефть BRENT | 54,2  | 66,8 | 65,3 | 65,5 | 67,8 |

Источник: Oxford Economics 13/03/2018

### Экономические индикаторы в «зеленой зоне»

Первый квартал показал справедливость наших ожиданий относительно потребительского спроса. Несмотря на, казалось бы, скромный рост доходов населения и оборота розницы, вклад потребительского сектора в рост ВВП в первом квартале оказался максимальным по сравнению с другими отраслями.

#### Рост ВВП, %



#### Индекс потребительских цен, %



Несмотря на медленный старт в 1 квартале и новый виток санкций в апреле, прогноз экономического развития России остается позитивным.

По прогнозу Oxford Economics, рост ВВП в этом году составит 1,8%. Официальный прогноз Министерства экономического развития России не пересматривался с ноября 2017. Мы

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»

полагаем, что во втором квартале будет произведена небольшая корректировка официального прогноза. В целом мы ожидаем, что во втором квартале темпы экономического роста ускорятся, и индикаторы покажут позитивную динамику.

Низкая инфляция остается важнейшим фактором экономики России. В годовом исчислении в феврале инфляция составила 2,2%. Это самый низкий исторический показатель для России. Ожидается, что во втором, третьем и четвертом квартале инфляция несколько ускорится. Это означает, что сохранится тенденция к накоплениям и экономии.

Однако, дальнейшая эскалация напряженности и обмен торговыми ограничениями с США может привести к разгону инфляции в середине года.

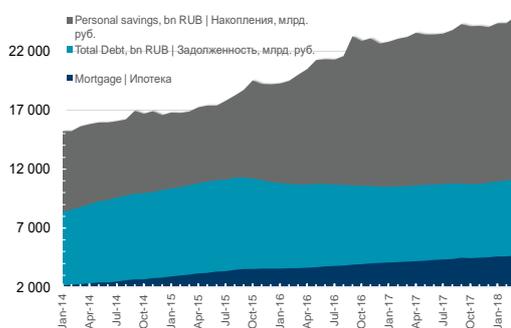
Потребительский рынок не оправдывает ожиданий

Несмотря на восстановление потребительского сектора, он не в состоянии толкать вперед экономику России. Возврат потребительской модели поведения не обеспечивает мультипликативный эффект. Ипотечное кредитование и рынок жилья остается главным флагманом роста.

### Кредитование домохозяйств

В конце 2017 года российские домохозяйства перешли от сберегательной модели поведения к потребительской. Однако, по-прежнему, развитие кредитования происходит за счет ипотечных займов.

**Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.**



**Темпы роста задолженности домохозяйств**



В 2017 г. на 12% выросла задолженность домохозяйств. Задолженность по ипотеке выросла на 15%. Микрокредиты показали 30% роста, однако их доля не превышает 2% в долговом портфеле домохозяйств.

В начале 2018 года сохранились высокие темпы прироста ипотечного долга. В феврале задолженность выросла на 1,7%.

**Структура задолженности д/х, млрд руб.**



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»

### Кредитование экономики

Снижение ключевой ставки на 0,5 процентного пункта в марте и дополнительно ожидаемое понижение ключевой ставки в 2018 году сформировало позитивные ожидания. Однако заявление ЦБ о том, что в связи с волатильностью валютного курса ключевая ставка может быть повышена, будет обеспечивать расширение кредитования российской экономики.

Кредитование экономики восстановилось во второй половине 2017 года, однако в начале 2018 года темпы кредитной экспансии снизились. В торговле кредитование «заморозилось» с 2017 г. Возможные ограничения на импорт потребительских товаров из США дополнительно окажут негативное влияние на торговлю.

Просроченная задолженность является реальной угрозой отрасли. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля просроченной задолженности составляет по состоянию на март 2018 г. 19,5%, 25,5% и 12,5% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%.

#### Текущая задолженность, млн. руб.



### Публичные торговые и девелоперские компании

Показатели фондового рынка с 17/01/18 по 16/04/2018 против индекса МІСЕХ



### Рынки капитала

– Медленный старт 2018 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»

- Снижение ставки капитализации будет замедлено из-за ослабления рубля;
- В 2018 г. ожидается целый ряд крупных сделок.

**170 млн Евро**

По итогам 1 квартала 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

**9,5 %**

Ставка капитализации на офисы

На 1 квартал 2018 г.

**4,5 млрд Евро**

Прогноз на 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

**+27 %**

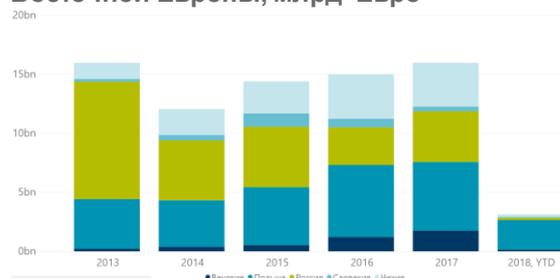
Рост объема инвестиций в 2017 г.

Ставки капитализации снижены на 0,5 п.п. Основные риски для недвижимости сегодня находятся в валютной зоне, так как в течение 2018 г. будет сохраняться волатильность курса рубля.

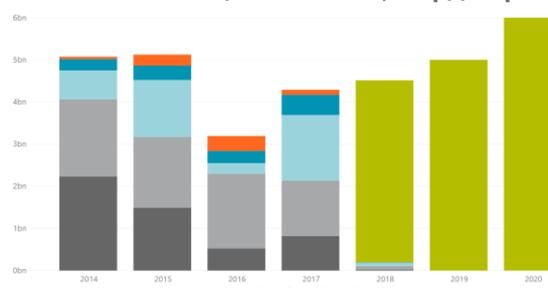
#### Восточная Европа: инвестиции в коммерческую недвижимость

Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. В 1 квартале 2018 года на долю Польши пришлось 80% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Объем инвестиций в России, млрд Евро



Инвестиционный рынок в Восточной Европе в 2018 году показал разочаровывающе низкие объемы. Всего в первом квартале этого года инвестиции в коммерческую недвижимость региона составили чуть более трех миллиардов Евро. Из этого объема два с половиной миллиарда пришлось на долю Польши, которая сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка региона. Всего в первом квартале было проинвестировано менее 20% запланированных на 2018 год объемов.

Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. При ожидаемом объеме инвестиций в размере 4,5 млрд евро, в первом квартале инвестиции составили лишь 170 млн.

Однако, мы не планируем пересмотр прогноза объема инвестиций на год. Ряд крупных сделок отразится в статистике во втором квартале 2018 года. Поэтому мы по-прежнему полагаем что объем инвестиций в этом году вырастет, и, возможно, даже превысит 4,5 миллиарда евро.

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»

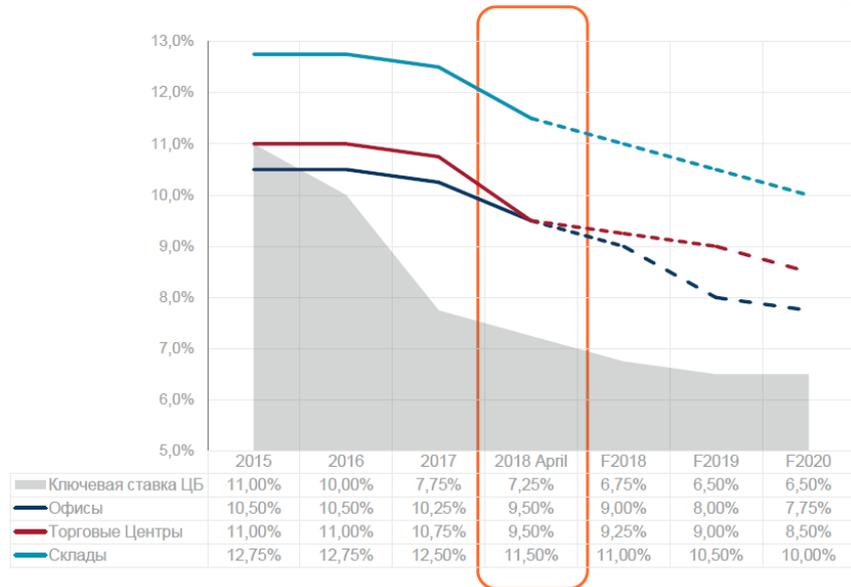
### Ставки капитализации

**9,5 %**

Офисная недвижимость  
Актуальная ставка капитализации

**7,25 %**

Ключевая ставка  
ЦБ РФ



### Структура инвестиций

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

В Восточноевропейском регионе инвестиции распределены относительно равномерно между внутренними, внутрирегиональными (европейскими) и внешними (из Америки, Азии, Африки и т.д.). В долгосрочной перспективе именно внешние инвестиции демонстрируют наибольший рост по мере того, как этот рынок открывается для новых игроков.

В России по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 гг.

Мы полагаем, что доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

### Общая ситуация в регионе

По итогам 2016 года оборот розничной торговли составил 313,6 млрд. руб., или 91,3% к уровню 2015 года в сопоставимых ценах. Динамика развития потребительского рынка в первом полугодии 2017 года характеризовалась снижением потребительского спроса, в то же время темпы снижения замедлились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Розничный товарооборот в январе-июне 2017 года составил 153,9 млрд. руб., или 95,1% к аналогичному периоду 2016 года в сопоставимых ценах (в январе-июне 2016 года – 152,8 млрд. руб., или 89,2% к аналогичному периоду 2015 года в сопоставимых ценах).

По итогам 2016 года индекс потребительских цен составил 107,5% к уровню 2015 года. С начала 2017 года наблюдается тенденция к снижению среднегодовой потребительской инфляции: с 104,4% в январе 2017 года (к январю 2016 года) до 103,6% по итогам января-июля 2017 года (к январю-июлю 2016 года). Индекс потребительских цен в 2017 году оценивается на уровне 104,6%. Снижение инфляции в 2017 году связано, прежде всего, со стабилизацией курса российского рубля.

По итогам 2016 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций города Перми (прибыль минус убыток) составил 100,8 млрд. руб.

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»

или 74,5% к уровню 2015 года. На снижение финансового результата оказали влияние такие виды деятельности как химическое производство, производство транспортных средств и оборудования, производство нефтепродуктов. В первом полугодии 2017 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций города Перми сократился на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и составил 50,5 млрд. руб. Значительное снижение сальдированного финансового результата наблюдалось на предприятиях, осуществляющих добычу полезных ископаемых, в оптовой и розничной торговле, в финансовой и страховой деятельности.

Объем инвестиций в основной капитал по итогам 2016 года составил 82,5 млрд. руб., или 73,3% в фактических ценах к уровню 2015 года. За первое полугодие 2017 года объем инвестиций в основной капитал достиг 29,3 млрд. руб., или 86,2% в фактических ценах к аналогичному периоду 2016 года. Снижение объема инвестиций в основной капитал связано с затруднением доступа к кредитным ресурсам, ростом долговой нагрузки, экономической неуверенностью инвесторов и общей неопределенностью относительно экономических перспектив.

В 2017 году наблюдалась тенденция к снижению численности работающих на крупных и средних предприятиях города. Наибольшее снижение наблюдалось в деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в строительной деятельности, в сфере оптовой и розничной торговли.

Общая численность населения Перми в 2017 году – 1 048 005 человек. По состоянию на 01 августа 2017 численность безработных граждан составила 3,3 тыс. чел., что на 6,3% меньше, чем в начале 2017 года. Уровень зарегистрированной безработицы на 01 августа 2017 года составил 0,6% к численности экономически активного населения города Перми.

Под влиянием оздоровления российской экономики стабилизировался (а в некоторых сегментах показал рост) рынок коммерческой недвижимости Перми. В частности, это подтверждает динамика уровня вакансии. В прошлом году она достигала максимальных значений за последние пять лет, с января началось постепенное снижение объема свободных площадей. Так, в наиболее успешных торговых центрах Перми данный показатель находился на отметке в 3-6%, в офисных центрах со сбалансированной стратегией работы с арендаторами - на отметке 7-10%. Цены незначительно корректируются в пределах 5%.

Сохранилась тенденция к ротации арендаторов, которые искали объекты с более низкими арендными ставками или улучшали свои условия по локации и качеству площадей без изменения стоимости.

## Рынок складской недвижимости города Перми и Пермского края

### СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в России составил около 23 млн. кв. м., из которых 58%, или 13,4 млн. кв. м., расположены в Московском регионе, 14%, или 3,2 млн. кв. м., – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 28%, или 6,4 млн. кв. м., – в регионах России.

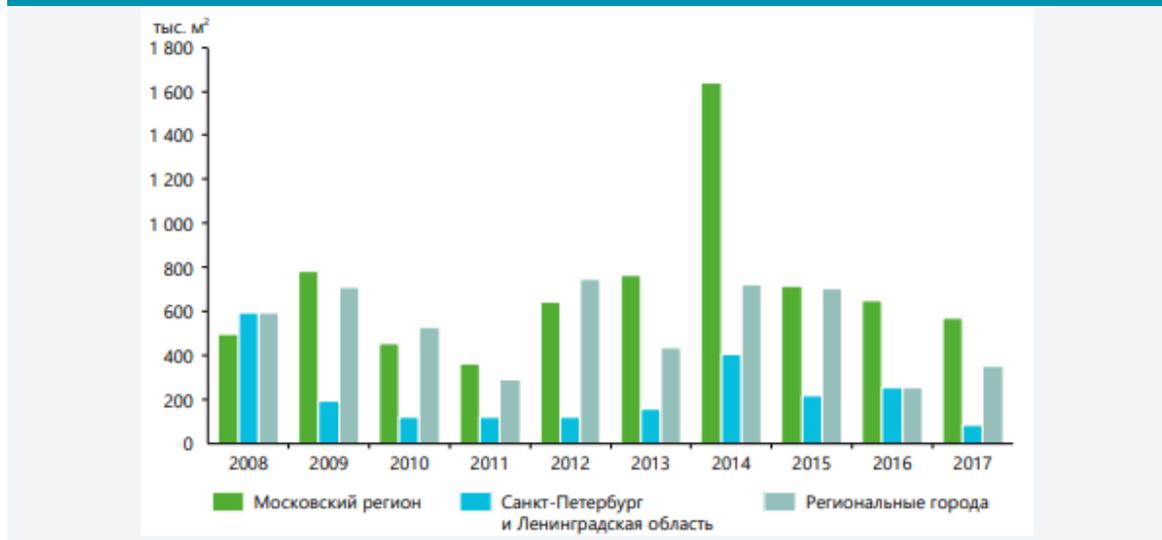
Рынок складской недвижимости Перми (его общий объем оценивается в 177 тыс. кв. м) характеризуется дефицитом доступного для аренды и покупки качественного предложения. Причинами низких темпов развития сегмента является близость к крупнейшему логистическому центру Урала Екатеринбургу и дефицит подходящих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

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»

За 2017 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было введено в эксплуатацию около 350 тыс. кв. м. качественных складских площадей, что на 27,7% превышает показатель ввода за 2016 г. Наибольший объем складских площадей был введен в Екатеринбурге – около 61 тыс. кв. м. и во Владивостоке – около 50 тыс. кв. м. 87% (304 тыс. кв. м.) от общего объема введенных в 2017 г. объектов было построено для конечного использования как в формате built-to-suit, так и с привлечением генерального подрядчика, остальные 13% (46 тыс. кв. м.) были построены спекулятивно. Крупнейшими спекулятивными проектами, введенными в эксплуатацию в 2017 г., стали фаза 2 складского комплекса Dockland в Туле площадью около 21 тыс. кв. м. и очередь 4 в производственно-логистическом комплексе «Авиаполис Янковский» во Владивостоке площадью около 25 тыс. кв. м. Одними из крупнейших объектов, построенных для конечного пользователя в 2017 г., стали распределительные центры федеральных розничных сетей X5 Retail Group в Екатеринбурге и «Ашан» в Самаре площадью около 35 тыс. кв. м. каждый, распределительные центры федеральной розничной сети «Магнит» в Мурманске и в Кирове площадью около 33 тыс. кв. м. каждый. Следует отметить, что несмотря на увеличение спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России, девелоперы не анонсируют выход на рынок крупных спекулятивных проектов, а подписывают договоры на строительство складов в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика. В большинстве регионов России по итогам 2017 г. наблюдалось ограниченное предложение качественных складских блоков. Доля вакантных площадей (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 2017 г. составляла 4,4%, что эквивалентно 280 тыс. кв. м. в абсолютном выражении.

#### ДИНАМИКА ПРИРОСТА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

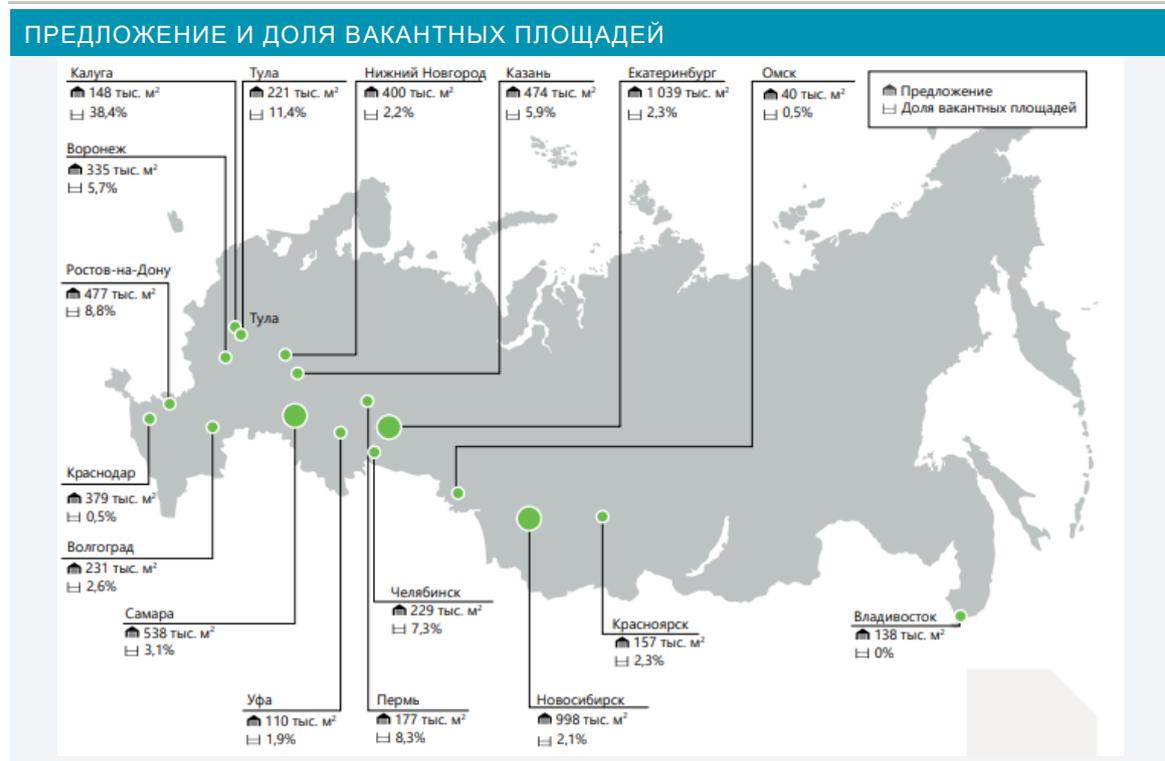


Источник: данные Knight Frank

Наибольшая доля вакантных площадей по итогам 2017 г. наблюдалась в Калуге – 38,4%, в Туле – 11,4% и в Ростове-на-Дону – 8,8%. Однако, несмотря на высокий показатель в процентах, в абсолютном выражении объем вакантных складских площадей находился на низком уровне. Наименьшая доля вакантных складских площадей наблюдалась в Краснодаре – 0,5%, в Омске – 0,5% и во Владивостоке, где к концу 2017 г. не было зафиксировано вакантных площадей.

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»



Источник: данные Knight Frank

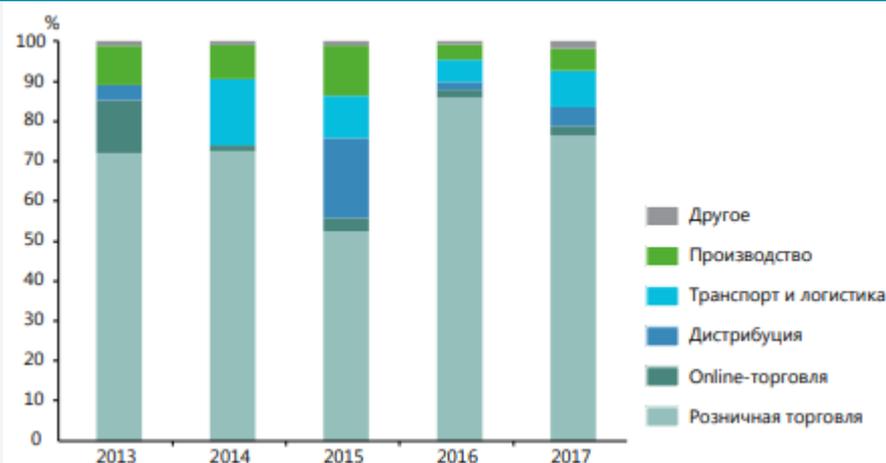
По итогам 2017 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было арендовано и куплено около 440 тыс. кв. м. складских площадей, что почти на 25% выше аналогичного показателя за 2016 г. Наибольший объем сделок был заключен в Екатеринбурге – около 125 тыс. кв. м. и в Новосибирске – около 51 тыс. кв. м. Около 67% (или 296 тыс. кв. м.) от общего объема региональных сделок по аренде и покупке в 2017 г. было заключено в готовых объектах, что на 37,5% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки составлял 6 тыс. кв. м., что эквивалентно среднему объему сделки по итогам 2016 г. Количество сделок по новой аренде в готовых объектах в 2017 г. на 30% превысило показатель 2016 г. Остальные 33% от общего объема региональных сделок в 2017 г, или 144 тыс. кв. м., были заключены на реализацию проектов в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика. По итогам 2017 г., доля ритейлеров, которые исторически формируют наибольший спрос в регионах России, в структуре спроса составила более 76%. Крупнейшей сделкой в данном сегменте, стала аренда компанией «Детский Мир» около 46 тыс. кв. м. в складском комплексе «Южноуральский» в Челябинске. Объект общей площадью около 82 тыс. кв. м. был введен в эксплуатацию в 2015 г. Крупнейшими сделками по реализации проектов в формате built-to-suit в 2017 г. в сегменте розничной торговли по итогам 2017 г. стало подписание федеральной розничной сетью «Ашан» договоров на строительство объектов площадью около 35 тыс. кв. м. в рамках складской комплекса «Пригородный» в Самаре и 30 тыс. кв. м. в рамках «РНК Парка Косулино» в Екатеринбурге. Также две крупные сделки по строительству собственных объектов с привлечением генерального подрядчика были заключены компанией «А Плюс Девелопмент», которая построит распределительные центры для федеральной розничной сети «Монетка» в Екатеринбурге и в Нефтеюганске площадью около 34 тыс. кв. м. и 25 тыс. кв. м. соответственно. Ввод данных объектов запланирован на 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»

Второе место в структуре спроса в регионах России в 2017 г. (около 9%) занял сегмент логистических операторов. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка компанией Karl Schmidt Spedition около 36 тыс. кв. м. в индустриальном парке Freight Village Калуга. Доля производственных компаний в структуре спроса по итогам 2017 г. составила около 5,5%, что эквивалентно 23,8 тыс. кв. м. в абсолютном выражении, а доля дистрибьюторов составила 4,6% или 20 тыс. кв. м. в абсолютном выражении.

**ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРОВ/ПОКУПАТЕЛЕЙ В РЕГИОНАХ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ) (ДЕКАБРЬ 2017)**



Источник: данные Knight Frank

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ТИПУ В РЕГИОНАХ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)**



Источник: данные Knight Frank

Федеральные девелоперы не спешат со спекулятивным строительством, а местные игроки, у которых, как правило, нет потребности в большом складском помещении, могут использовать текущее свободное предложение в регионе или построить небольшой объект для собственного использования.

Поэтому предложение на локальном складском рынке Перми также формируется в основном за счет зданий, построенных еще в советские времена. Качество таких объектов зачастую не удовлетворяют 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

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»

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.

Сегмент складов индивидуального хранения «Self-Storage» в Перми также не развит. На сегодняшний день в городе представлен единственный склад данного формата - центр хранения «Свободная площадь» в здании бывшей автобазы на ул. Круппской, 5.

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

### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По итогам 2017 г. средний уровень запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А в регионах России составлял 3 500 руб./кв. м. /год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Однако в регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка аренды превышает среднерыночный показатель. Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды в 2017 г. зафиксирован во Владивостоке – 4 800 руб./кв. м. /год, наиболее низкий – в Туле и в Уфе – 3 000 руб./кв. м. /год. Средний срок договора аренды на региональном рынке в 2017 г. составлял 3 года, размер операционных расходов находился на уровне 800 - 1 000 руб./кв. м./год. Запрашиваемая цена продажи built-to-suit проекта от 10 000 кв. м. в 2017 г. в регионах России находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./кв. м. без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Прежде всего это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.



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

Источник: данные Knight Frank

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 150 – 500 руб./кв. м в мес., что соответствует 1 800 – 6 000 руб./кв. м/год.

### СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Как правило, все крупные оценочные компании проводят оценку ставок капитализации по каждому сегменту рынка коммерческой недвижимости по Московскому региону (частично 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»

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. 2018 г. ставка капитализации составляет 11,5%.

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

| СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ               |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Компания                           | Ставка капитализации |
| C&W                                | 11,5%                |
| JLL                                | 11,5%                |
| Colliers                           | 12,0%                |
| CBRE                               | 11,8%                |
| S.A.Ricci                          | 12,5%                |
| Knight Frank                       | 11,4%                |
| Консенсус (среднее арифметическое) | 11,8%                |

Источник: анализ Оценщика

Как видно из представленных выше данных, среднее значение ставки капитализации по складам класса «А» составляет 11,8% на конец 1 кв. 2018 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.

## Выводы и тенденции

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

- Предложение качественных складских помещений на пермском рынке как таковое отсутствует. Все объекты класса А строятся как built-to-suite и не выходят на рынок.
- Предложение производственно-складских помещений в городе Перми представляет собой в основном советские и постсоветские постройки, не отвечающие требованиям международных стандартов.
- Средняя чистая (базовая) ставка аренды в складских комплексах класса А на начало 2018 г. находится на уровне 3 400 руб./кв. м/год без учета НДС, ОПЕХ 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%. Предполагается, что к 2019 г. она снизится на 2% в Московском регионе по прогнозам

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»

---

отдела исследований Cushman & Wakefield, поэтому можно говорить и о таком же пропорциональном снижении ставки в регионах на качественные объекты.

- Стоимость продажи built-to-suit проекта от 10 000 кв. м. в 2017 г. в регионах России находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./кв. м. без учета НДС.

Основные тенденции рынка складской недвижимости Пермского региона следующие:

- Город будет испытывать потребность в качественных складах и логистических центрах класса. Решением данной проблемы могло бы стать активное строительство, но инвесторы не торопятся вкладывать средства в новые проекты. Во-первых, сказывается напряженная экономическая обстановка, во-вторых, склады и производственные помещения окупаются не сразу, тогда как застройщикам хочется работать в сфере, приносящей быстрые деньги.
- В долгосрочной перспективе Пермь обладает хорошим потенциалом для развития рынка складской недвижимости за счет наличия речного порта, непосредственной близости к Транссибирской железнодорожной магистрали и к автомобильным дорогам федерального значения.
- Перспективы развития рынка производственной недвижимости связаны с реализацией планов крупных промышленных предприятий по переносу своих производственных мощностей (в частности, об этом заявляет «Пермский моторный завод»).

---

## 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.

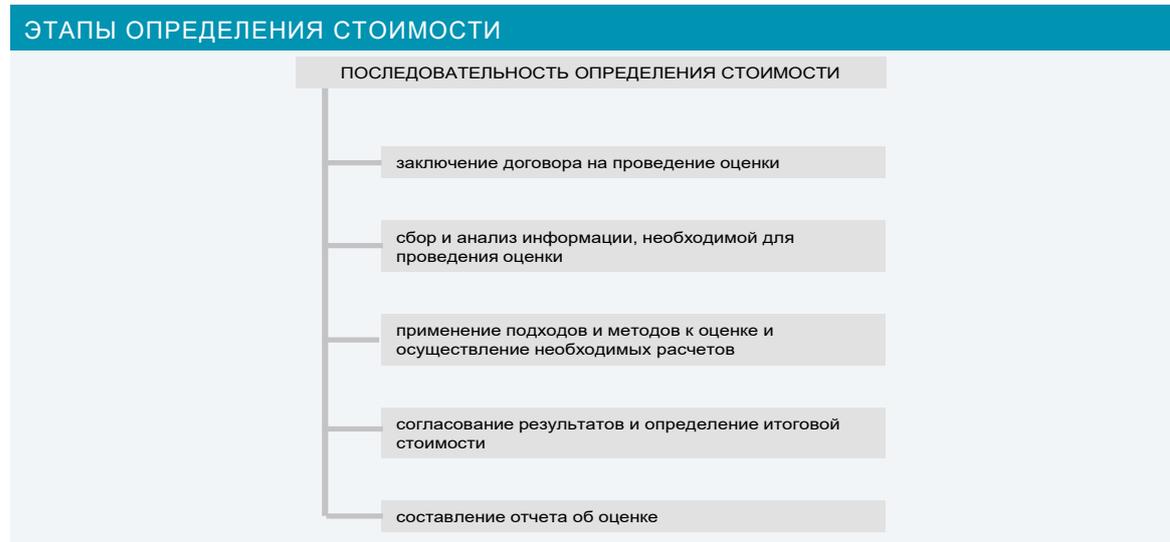
Существующий складской комплекс является недавно построенными (2017 год), поэтому их снос и строительство чего-то другого не целесообразно.

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

## 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  |
| <b>Сравнительный подход:</b>    | <p>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.</p> <p>Таким образом, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода для расчета справедливой стоимости Объекта оценки.</p> |
| <b>Доходный подход:</b>         | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Таким образом, мы приняли решение применить доходный подход для расчета справедливой стоимости Объекта оценки.</p>               |

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 |
|--------------|---|
|--------------|---|

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Затратный подход:</b> | <p>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.</p> <p>Объект оценки является доходоприносящей недвижимостью с вполне развитым и прозрачным рынком. Поэтому нами принято решение не применять затратный подход для расчета его справедливой стоимости.</p> |
|--------------------------|--|

*Источник: данные 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»

## 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 26 июня 2018 г. по 26 июня 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 ВОМА.

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.

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             | Площадь по ВОМА, кв. м. | Чистая арендная ставка, руб./кв. м/год |
|-------------|---------------------------|-------------------------|--|
| 1           | Сухой склад (t min +14)   | 5 869,44                | 3 417 Р                                |
| 9           | Зона приемки (t min +14)  | 1 307,65                | 3 417 Р                                |
| 10          | Зона отгрузки (t min +14) | 1 304,55                | 3 417 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 |   |          |         |
|--|---|----------|---------|
| 17   | Вспомогательные помещения                       | 555,77   | 3 417 Р |
| 3  | Овощи (t +3±1)                                  | 786,68   | 4 705 Р |
| 4  | Фрукты (t +7±1)                                 | 1 202,23 | 4 705 Р |
| 5  | Мясо (t +2±2)                                   | 310,51   | 4 705 Р |
| 6  | Рыба (t +2±2)                                   | 350,46   | 4 705 Р |
| 7  | Фреш (t +2±2)                                   | 3 875,56 | 4 705 Р |
| 11   | Зона приемки(t +12±2)                           | 1 087,29 | 4 705 Р |
| 12   | Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3) | 41,75    | 4 705 Р |
| 14   | Зона отгрузки (t min +14)                       | 1 131,89 | 4 705 Р |
| 19   | Склад Алкоголь (t +17±3)                        | 2 577,25 | 5 575 Р |
| 15   | Офис приемки                                    | 134,54   | 7 016 Р |
| 16   | Офис отгрузки                                   | 1 369,52 | 7 016 Р |
| 13   | Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)   | 178,22   | 8 191 Р |
| 8  | Замороженные продукты (t -21±3)                 | 1 412,44 | 8 501 Р |
| 18   | Технические помещения                           | 0,00     | 0 Р     |
|  | КПП   | 58,80    | 4 128 Р |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

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  | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/ 2022 | 2022/ 2023 | 2023/ 2024<br>(терминальный период) |
| Складской комплекс  | 114 188   | 117 058   | 119 347   | 122 015    | 124 746    | 127 888                             |

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»

## 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. Текущая чистая средневзвешенная ставка по складскому комплексу составляет 4 706 руб./кв. м/год, данная ставка является рыночной и попадает в обозначенный коридор (1 800 – 6 000 руб./кв. м/год).

Индексация текущих ставок аренды проводится в соответствии с пунктом договора, которому «арендная плата подлежит ежегодной индексации 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 предоставленной Клиентом информацией, индексации ставок в июне 2018 г. не было.

Индексация рыночной ставки аренды осуществляется в соответствии с показателем американского индекса потребительских цен (CPI US) как среднее значение наблюдений за последние 25 лет. Величина индексации подтверждается долгосрочным прогнозом Министерства Экономического развития РФ, начиная с 2019 г., прогнозируемый рост составляет 1,5% - 2%.

Ожидания по индексации приведены в таблице ниже.

| ИНДЕКСАЦИЯ   |            |            |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Наименование | 23.06.2019 | 23.06.2020 | 23.06.2021 | 23.06.2022 | 23.06.2023 | 23.06.2024 |
| ИПЦ РФ       | 2,3%       | 2,3%       | 2,3%       | 2,3%       | 2,3%       | 2,3%       |

Источник: данные анализ Оценщика

## УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ

В соответствие 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. Таким образом, уровень вакансии объекта принят за 0% на всем протяжении прогнозного периода.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Мы проанализировали величину фактических операционных расходов (ОРЕХ – operating expenses), которые прописаны в предварительном договоре аренды и уплачиваются арендатором – они уплачиваются из расчета 85 руб./кв. м/мес. или 1 020 руб./кв. м/год. за все помещения, учтенные по стандартам BOMA.

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

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 |   |                 |  |  |
|---|---|-----------------|--|--|
| № помещения                                     | Тип помещения                                   | Площадь, кв. м. | Операционные расходы, руб./кв. м в год | Валовый годовой ОПЕХ, за помещение в год |
| 1   | Сухой склад (t min +14)                         | 5 869,44        | 1 020 Р                                | 5 986 829 Р                              |
| 9   | Зона приемки (t min +14)                        | 1 307,65        | 1 020 Р                                | 2 628 795 Р                              |
| 10  | Зона отгрузки (t min +14)                       | 1 304,55        | 1 020 Р                                | 802 414 Р                                |
| 17  | Вспомогательные помещения                       | 555,77          | 1 020 Р                                | 1 226 275 Р                              |
| 3   | Овощи (t +3±1)                                  | 786,68          | 1 020 Р                                | 316 720 Р                                |
| 4   | Фрукты (t +7±1)                                 | 1 202,23        | 1 020 Р                                | 357 469 Р                                |
| 5   | Мясо (t +2±2)                                   | 310,51          | 1 020 Р                                | 3 953 071 Р                              |
| 6   | Рыба (t +2±2)                                   | 350,46          | 1 020 Р                                | 1 440 689 Р                              |
| 7   | Фреш (t +2±2)                                   | 3 875,56        | 1 020 Р                                | 1 333 803 Р                              |
| 11  | Зона приемки(t +12±2)                           | 1 087,29        | 1 020 Р                                | 1 330 641 Р                              |
| 12  | Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3) | 41,75           | 1 020 Р                                | 1 109 036 Р                              |
| 14  | Зона отгрузки (t min +14)                       | 1 131,89        | 1 020 Р                                | 42 585 Р                                 |
| 19  | Склад Алкоголь (t +17±3)                        | 2 577,25        | 1 020 Р                                | 181 784 Р                                |
| 15  | Офис приемки                                    | 134,54          | 1 020 Р                                | 1 154 528 Р                              |
| 16  | Офис отгрузки                                   | 1 369,52        | 1 020 Р                                | 137 231 Р                                |
| 13  | Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)   | 178,22          | 1 020 Р                                | 1 396 910 Р                              |
| 8   | Замороженные продукты (t -21±3)                 | 1 412,44        | 1 020 Р                                | 566 885 Р                                |
| 18  | Технические помещения                           | 0,00            | 0 Р                                    | 59 976 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 |                  |         |                     |
|---|------------------|---------|---------------------|
| КПП   | 58,80            | 1 020 Р | 5 986 829 Р         |
| <b>ИТОГО</b>                                    | <b>23 554,55</b> |         | <b>24 025 641 Р</b> |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Общий уровень возмещения операционных расходов арендаторами в год находится на уровне 24 025 641 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 составляет 24 025 641 руб. 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 1 141 882 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.

| 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                        | 11,4%                |
| Консенсус (среднее арифметическое)  | 11,8%                |
| Корректировка на региональность     | 2,5%                 |
| <b>Ставка капитализации</b>         | <b>14,3%</b>         |

Источник: анализ Оценщика

Из представленных выше данных видно, что ставка капитализации для Московского региона на 1 кв. 2018 г. по современным складским комплексам составляла 11,8%. 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.

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»

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 (использован ИПЦ США / CPI US)  | 2,3%         |
| <b>Ставка дисконтирования</b>   | <b>14,5%</b> |

Источник: расчеты Оценщика

Согласно расчетам, приведенным в таблице выше, ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 14,5%.

#### 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 1 кв. 2018 г. составила 11,8% для современных складских комплексов класса «А» в Московской области.

Мы предполагаем, что к 2024 г. (через 6 лет) экономическая ситуация в России улучшится, это в свою очередь, должно привести к компрессии (уменьшению) текущей ставки капитализации.

В своих прогнозах Оценщик использовал ожидания по данному показателю, сделанному отделом исследований Cushman & Wakefield, согласно этим данным, ожидается снижение ставки капитализации на 2% в Московском регионе. Опять же для Пермского края была дополнительно использована корректировка в 2,5%, что привело к ставке капитализации на выходе (2024 год) в размере 12,5%.

#### 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):

**947 500 000 руб.**

**(девятьсот сорок семь миллионов пятьсот тысяч).**

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 пересчете на квадратный метр площади мы пришли к величине в 39 655 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               | 947 500 000                   | 100%            |
| Сравнительный подход          | не применялся                 | 0%              |
| Затратный подход              | не применялся                 | 0%              |
| <b>Заключение о стоимости</b> | <b>947 500 000</b>            | <b>100%</b>     |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, по результатам проведенного стоимостного анализа, содержащегося в настоящем Отчете, по состоянию на 26 июня 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, Оверьятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б, составляет (округленно) без учета НДС:

**947 500 000 руб.**

**(девятьсот сорок семь миллионов 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       | 945 053 288 руб.              |
| Здание 2 (КПП)                     | 61,7           | 2 446 712 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

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Дата оценки</b>  | <b>26.06.2018</b>    |
| <b>Рыночная стоимость (округлённо)</b>                    | <b>947 500 000 ₽</b> |
| Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади          | 40 226 ₽             |
| Затраты на приобретение                                   | 0 ₽                  |
| NPV   | 947 549 313 ₽        |
| Стоимость реверсии  | 1 029 344 893 ₽      |
| Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади          | 43 700 ₽             |
| NOI 1-го года   | 114 188 221 ₽        |
| NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости          | 114 167 265 ₽        |
| ERV 1-го года   | 114 164 853 ₽        |
| Чистая начальная доходность, (по NOI)                     | 12,05%               |
| Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости) | 12,05%               |
| Чистая начальная доходность, (по ERV)                     | 12,05%               |
| GLA   | 23 554,55 sq m       |
| Свободные площади на начало 1-го года                     | 0,00 sq m            |
| Коэффициент свободных площадей                            | 0,00%                |

### СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Ставка дисконтирования</b> | <b>14,50%</b> |
|-------------------------------|---------------|

### СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Ставка капитализации | 12,30% |
|----------------------|--------|

### ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ      ERV НА ДАТУ ОЦЕНКИ, РУБ./КВ. М/СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

|                    |          |        |
|--------------------|----------|--------|
| Склад теплый +14   | 3 417 ₽  | 14,50% |
| Склад теплый +2    | 4 705 ₽  | 14,50% |
| Склад Алкоголь     | 5 575 ₽  | 14,50% |
| Офис               | 7 016 ₽  | 14,50% |
| Склад холодный -10 | 8 191 ₽  | 14,50% |
| Склад холодный -21 | 8 501 ₽  | 14,50% |
| КПП                | 4 128 ₽  | 14,50% |
| Грузовая парковка  | 87 210 ₽ | 14,50% |
| Легковая парковка  | 17 438 ₽ | 14,50% |

### ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ      КОНЕЦ ПЕРИОДА      ГОДОВОЙ РОСТ

|             |            |       |
|-------------|------------|-------|
| Рост ERV    |            |       |
| Рост, год 1 | 25.06.2019 | 2,30% |
| Рост, год 2 | 25.06.2020 | 2,30% |
| Рост, год 3 | 25.06.2021 | 2,30% |
| Рост, год 4 | 25.06.2022 | 2,30% |
| Рост, год 5 | 25.06.2023 | 2,30% |
| Рост, год 6 | 25.06.2024 | 2,30% |

### НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Отчисления в резерв            | 1,00%         |
| Балансовая стоимость           | 657 882 059 ₽ |
| Балансовая стоимость (КПП)     | 167 731 398 ₽ |
| Кадастровая стоимость ЗУ       | 39 605 500 ₽  |
| Кадастровая стоимость строения | 907 894 500 ₽ |

### ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ      NOI      ДОХОДНОСТЬ ПО NOI

|         |               |        |
|---------|---------------|--------|
| 1-й год | 114 188 221 ₽ | 12,05% |
| 2-й год | 117 058 104 ₽ | 12,35% |
| 3-й год | 119 347 095 ₽ | 12,60% |
| 4-й год | 122 015 860 ₽ | 12,88% |
| 5-й год | 124 746 007 ₽ | 13,17% |
| 6-й год | 127 888 305 ₽ | 13,50% |

### ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Комиссия брокера при реверсии | 0,50% |
|-------------------------------|-------|

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»

| Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверьятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б<br>Складской комплекс "А Плюс Парк Пермь" |                           |                             |                       |                 |               |               |
|---|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|
| АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| ПЕРИОД  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| ГОД   | 1                         | 2                           | 3                     | 4               | 5             | 6             |
|   | 2018/2019                 | 2019/2020                   | 2020/2021             | 2021/2022       | 2022/2023     | 2023/2024     |
| <b>АРЕНДНЫЙ ПОТОК</b>   |                           |                             |                       |                 |               |               |
| №   | АРЕНДАТОР                 | ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ | ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ | ДАТА ПЕРЕСДАЧИ  |               |               |
| 001   | Сухой склад (т min +14)   | Склад теплый +14            | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 20 061 781    | 22 539 053    |
| 002   | Зона приемки (т min +14)  | Склад теплый +14            | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 4 469 556     | 5 021 466     |
| 003   | Зона отгрузки (т min +14) | Склад теплый +14            | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 4 458 960     | 5 009 562     |
| 004   | Вспомогат помещения       | Склад теплый +14            | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 1 899 625     | 2 134 195     |
| 005   | Овощи (т +3±1)            | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 3 701 998     | 4 159 128     |
| 006   | Фрукты (т +7±1)           | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 5 657 513     | 6 356 115     |
| 007   | Мясо (т +2±2)             | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 1 461 213     | 1 641 647     |
| 008   | Рыба (т +2±2)             | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 1 649 212     | 1 852 860     |
| 009   | Фреш (т +2±2)             | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 18 237 802    | 20 489 844    |
| 010   | Зона приемки(т +12±2)     | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 5 116 623     | 5 748 434     |
| 011   | Тамбур приемки замороз    | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 196 469       | 220 730       |
| 012   | Зона отгрузки (т min +14) | Склад теплый +2             | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 5 326 504     | 5 984 232     |
| 013   | Склад Алкоголь (т +17±3)  | Склад Алкоголь              | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 14 370 472    | 16 144 969    |
| 014   | Офис приемки              | Офис                        | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 944 133       | 1 060 716     |
| 015   | Офис отгрузки             | Офис                        | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 9 610 588     | 10 797 324    |
| 016   | Зона приемки замороз (т   | Склад холодный -10          | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 1 460 026     | 1 640 313     |
| 017   | Замороз продукты (т -21:  | Склад холодный -21          | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 12 009 140    | 13 492 054    |
| 018   | Тех помещение             | Склад теплый +14            | 21.06.2027            | 22.06.2027      | -             | -             |
| 019   | КПП                       | КПП                         | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 242 779       | 272 758       |
| 020   | Грузовая парковка         | Грузовая парковка           | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 2 616 300     | 2 623 468     |
| 021   | Легковая парковка         | Легковая парковка           | 21.06.2027            | 22.06.2027      | 697 526       | 699 437       |
| <b>АРЕНДНЫЙ ПОТОК</b>   |                           |                             |                       |                 | 114 188 221 Р | 127 888 305 Р |
| <b>НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ</b>  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| Отчисления в резерв   |                           |                             |                       | 1,00%           | 1 141 882     | 1 278 883     |
| <b>ОБЩИЕ НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ</b>  |                           |                             |                       |                 | 1 141 882 Р   | 1 278 883 Р   |
| <b>ГОДОВОЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>   |                           |                             |                       |                 |               |               |
|   |                           |                             |                       |                 | 113 046 338 Р | 126 609 422 Р |
| <b>ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)</b>  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| Ставка капитализации  |                           |                             |                       | 12,30%          |               |               |
| Остаточная стоимость (стоимость реверсии)   |                           |                             |                       | 1 029 344 893 Р | 1 029 344 893 |               |
| Комиссия брокера при реверсии   |                           |                             |                       | - 5 146 724 Р   | - 5 146 724   |               |
| <b>ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ</b>  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| <b>Total</b>  |                           |                             |                       |                 |               |               |
| Денежный поток  |                           |                             |                       |                 | 113 046 338   | -             |
| Дисконтированный денежный поток   |                           |                             |                       |                 | 105 726 269   | -             |
| <b>ЧИСТАЯ ПРИВЕДЕННАЯ СТОИМОСТЬ</b>   |                           |                             |                       |                 | 947 549 313   |               |
| <b>РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ</b>   |                           |                             |                       |                 | 947 500 000   |               |

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



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  
№ 433-040566/17**

«23» июня 2017 г.

г. Москва

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Лебедев Константин Алексеевич</b><br>Паспортные данные: 4504, 951358, ОВД Головинского р-на, г. Москва 14.01.03г.  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>  | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.   |
| <b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                     | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.   |
| <b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 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.<br>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 |
| <b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 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.<br>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.   |
| <b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 6.1. С «01» июля 2017 года по «30» июня 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 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.   |
| <b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 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 ответственности оценщиков.  |
| <b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>                       | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>10. ФРАНШИЗА:</b>   | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>                                       | 11.1. <b>1 200 (Одна тысяча двести) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>15.07.2017г.</b><br>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, либо уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет за собой никаких последствий для его сторон.   |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Лебедев Константин Алексеевич  
От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю.)  
Доверенности № 5251412-3/16 от 18.04.2016



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 № 3 от «21» июня 2018 г.<br>к Договору на проведение оценки №РН-1 от «16» марта 2017 г.                                     |  |
|--|--|
| ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №3   |  |
| Заказчик   | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»<br>ОГРН: 1137746598747<br>101000, г.Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31  |
| Исполнитель  | Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд»<br>ОГРН: 1047797054227 (от 27.12.2004 г.)<br>125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д.б   |
| Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя   | Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые Оценщики).<br>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.<br>Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, стр. 1.<br>Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер. д. 2а, стр. 1.<br>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:<br>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.<br>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 соответствие 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»

|  |  |
|--|--|
| оценки и связанные с этим ограничения  |  |
| 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  | 26 июня 2018 г.  |
| Срок подготовки Предварительного Отчета  | Не позднее 27 июня 2018  |
| Срок подготовки Финального Отчета  | Не позднее 28 июня 2018  |
| Срок проведения оценки   | Совокупность сроков подготовки Предварительного и Финального Отчета  |
| Форма предварительного Отчета  | В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика - <a href="mailto:chuvilin@sistema-re.ru">chuvilin@sistema-re.ru</a>   |
| 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   |
| 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. |
| <b>ПОДПИСИ СТОРОН</b>  |  |
| <b>ЗАКАЗЧИК:</b>   | <b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>  |
| ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»                | ООО «Кушман энд Вэйкфилд»  |
| Подпись:  | Подпись:   |
| Имя: Алексей Николаевич Чувилин  | 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, литера 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 теплотехнических 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 Договора 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 холодноснабжения;

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 заводоизготовителей, 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, противогололёдным реагентом;
- удаление грязи и снега с поверхностей дорожных знаков;
- обработка гололёда противогололёдным 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»<br><br>/А.Н. Чувилин/ | ООО «Проперти М»<br><br>/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

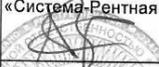
ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ООО «УК ЛЭНДПРОФИТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СИСТЕМА – РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1»

**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 30101810900000000703
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<br>«Система-Рентная недвижимость 1»<br><br>/А.Н. Чувилин/ | ООО «Проперти М»<br><br>/А.Л. Кучеров/ |

