CUSHMAN & WAKEFIELD

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: 28 ДЕКАБРЯ 2017 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29 ДЕКАБРЯ 2017 Г.
НОМЕР ОТЧЕТА: 276499

29 декабря 2017 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» №2 от 28 декабря 2017 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 2 августа 2017 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 принятия внутренних управленческих решений и передачи Объекта оценки в закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (ЗПИФН).

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:

- 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 28 декабря 2017 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:

920 200 000 руб.

(девятьсот двадцать миллионов двести 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	917 823 785 ₽
Здание 2 (КПП)	61,7	2 376 215 ₽

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, РОО
Партнер, Руководитель отдела оценки

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....25
8) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....35
9) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ....36
10) СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ....47
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ....48
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА....50
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....52
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИМЕРЫ)....54

1) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения Задания на оценку, оговоренные и согласованные с Заказчиком, приведены в нижеследующей таблице. Источник: «Задание на оценку» №2 от 28 декабря 2017 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Наименование	**Показатель**
Объект оценки:	складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б.
Состав Объекта оценки:	описание состава Объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки»
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	• общая площадь составляет 23 893,6 кв. м; • более подробно характеристики Объекта оценки приведены в разделе «Описание Объекта оценки»
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Цель оценки:	определение стоимости Объекта оценки
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость:	не применимо (результат оценки предоставляется без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость)
Предполагаемое использование результатов оценки:	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:	28 декабря 2017 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки:	• осмотр Объекта оценки проводился Оксаной Перцевой (Старшим директором отдела оценки ООО «Кушман энд Вэйкфилд») 21 июня 2017 г. как снаружи, так и изнутри; • со стороны Заказчика доступ к помещениям обеспечивал руководитель строительства данного складского комплекса Алексей Грабовский (т. +7 982 456 44 49).
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых материалов и информации:	• порядок и сроки оговорены в «Задании на оценку» №2 от 28 декабря 2017 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.; • по причине большого объема информации, они были предоставлены в сканированном виде

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Показатель
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	оцениваемый объект является типовым современным складским комплексом, поэтому привлечение отраслевых экспертов не требуется

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).

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.

Особые допущения

Расчет стоимости Объекта оценки производился из следующих допущений:

- Текущий арендатор в ближайшее время подпишет основной договор аренды (вслед за текущим действующим предварительным договором аренды) и не будет иметь возможности досрочно расторгнуть его.
- Складской комплекс занимает часть участка (около 6 га).

В случае, если какое-либо из вышеперечисленных допущений окажется не верным или не состоявшимся, справедливая стоимость должна быть пересмотрена, так как может существенно отличаться от той, что указана в настоящем отчете.

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» №2 от 28 декабря 2017 г. к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г., данные Заказчика

Сведения об Оценщике

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Наименование	**Показатель**
Ф.И.О.:	Лебедев Константин Алексеевич
Местонахождение Оценщика:	125047, Россия, Москва, ул. Гашека, д. 6
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	• член СРОО «Российское общество оценщиков», регистрационный № 0000730; • местонахождение СРО ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1
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 ОСАО «Ингосстрах» №433-040566/17 от 23 июня 2017 г.
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

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» №2 от 28 декабря 2017 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 Перцевая, являющаяся Старшим Директором Отдела оценки, которая принимал участие при (а) осмотре Объекта оценки, (б) сбора исходной рыночной информации, необходимой для проведения расчетов, (в) подготовке финансовой (оценочной) модели.

5) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения Оценщиком работ по оценке Объекта оценки послужило «Задание на оценку» №2 от 28 декабря 2017 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» №2 от 28 декабря 2017 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:	920 200 000 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.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Дата оценки	**Стоимость**
28 декабря 2017 г.	920 200 000 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 28 декабря 2017 г.

Порядковый номер отчета об оценке

По системе нумерации, принятой в нашей компании, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», порядковым номером данного отчета является 276499.

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;
- и другие.

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

Количественные характеристики

Описание количественных характеристик Объекта оценки приведено в таблице ниже.

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

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Наименование	**Показатель**	**Источник**
Имущественные права:	право собственности на строения и право аренды на земельный участок	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на строения (в процессе оформления) договор аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 года с последующими дополнениями и договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №110 от 1 августа 2008 г.
Назначение:	нежилое (складское)	Информация от Заказчика

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

** Складской комплекс ориентировочно расположен на части вышеуказанного земельного участка, поэтому при его оценке мы исходили из допущения о том, что к нему относятся 60 000 кв. м.*

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.

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.

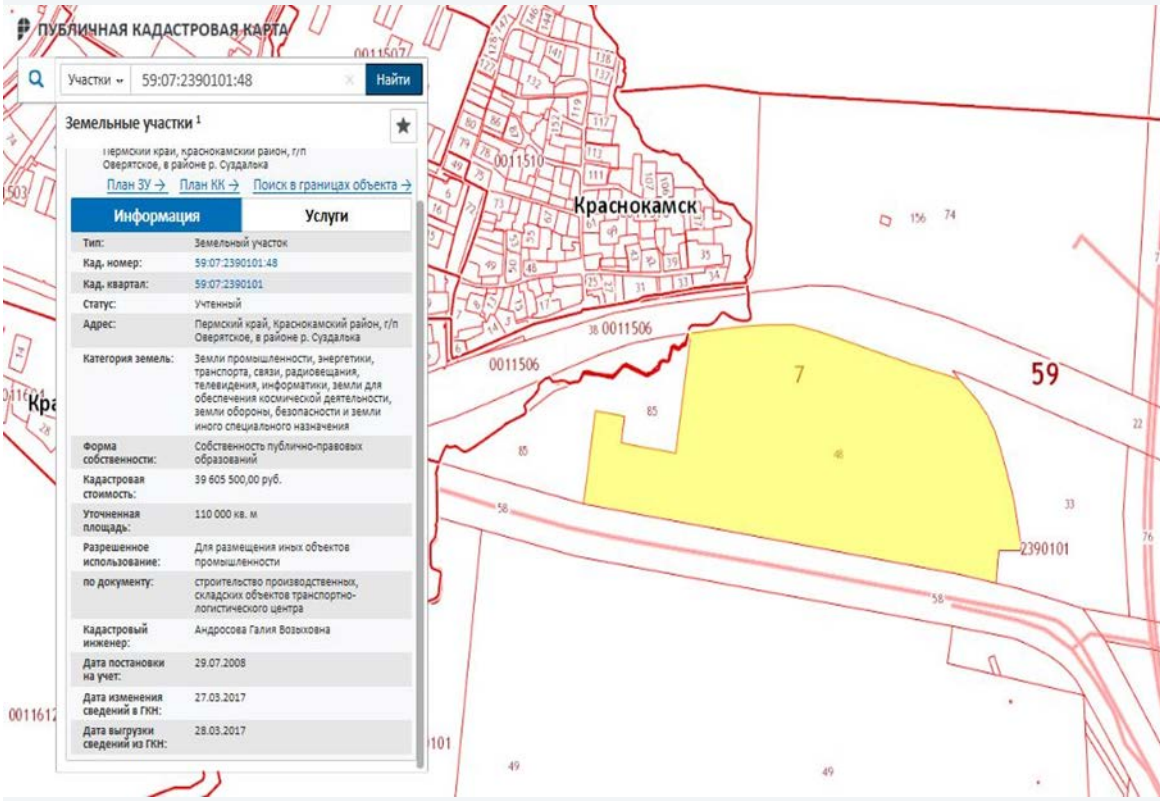
Адрес земельного участка:	Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б.
Площадь, кв. м*:	110 000
Кадастровый номер:	59:07:2390101:48
Категория:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
Вид разрешенного использования:	Для строительства производственных, складских объектов транспортно-логистического центра
Кадастровая стоимость, руб.	39 605 500,00 руб. (в соответствие с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28 марта 2017 г.)
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.

**Складской комплекс ориентировочно расположен на части вышеуказанного земельного участка, поэтому при его оценке мы исходили из допущения о том, что к нему относятся 60 000 кв. м.*

Ниже представлена кадастровая карта земельного участка:

ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



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

Качественные характеристики

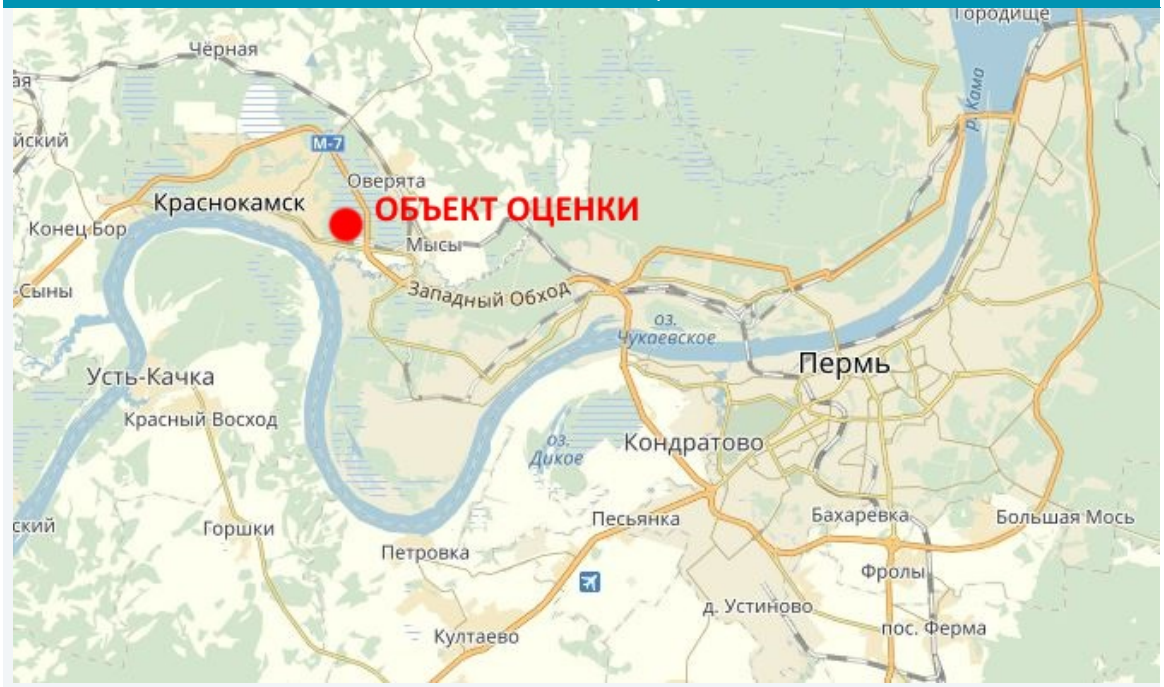
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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.

Схематическое расположение Объекта оценки представлено на карте ниже.

СХЕМАТИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Источник: данные Yandex Maps

Город Пермь представляет собой город на востоке европейской части России, в Предуралье, административный центр Пермского края, порт на реке Каме, транспортный узел на Транссибирской магистрали, имеет статус города краевого значения и городского округа. Крупный многоотраслевой промышленный, научный, культурный и логистический центр Урала. Население — 1 041 876 человек (2016).

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

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

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

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

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

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

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид снаружи (корпус распределительного центра со стороны главное въезда)

Вид снаружи (корпус распределительного центра)

Вид на КПП

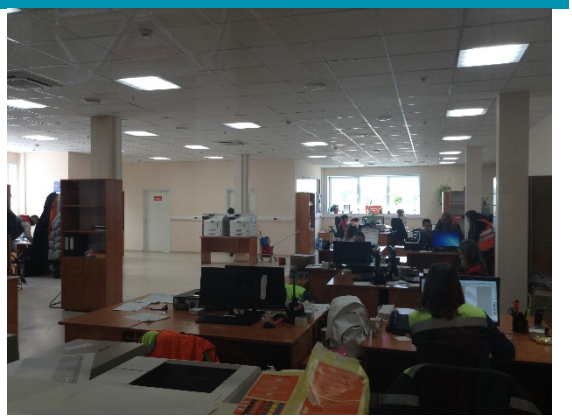
Автономный дизель-генератор и противопожарные емкости

Стоянка грузовых автомобилей

Стоянка легковых автомобилей

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Столовая



Офисные помещения

Разгрузочно-погрузочная зона дебаркадеров в тепмлом части склада

Разгрузочно-погрузочная зона холодного склада

Зона холодного склада

Зона сухого склада

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:	• покрытие полов – монолитный ж/б; • стены, перегородки и колонны – стены сэндвич панели; • покрытия и перекрытия – железобетонные плиты, металлическая конструкция; • кровля – профнастил; • потолки – сэндвич панели, навесные в офисной части; • полы – ж/б плиты, ламинат, керамогранит.

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

ЗДАНИЕ 2

Наименование	Показатель
Наименование объекта:	КПП
Кадастровый номер:	59:07:2390101:322
Год постройки:	2017

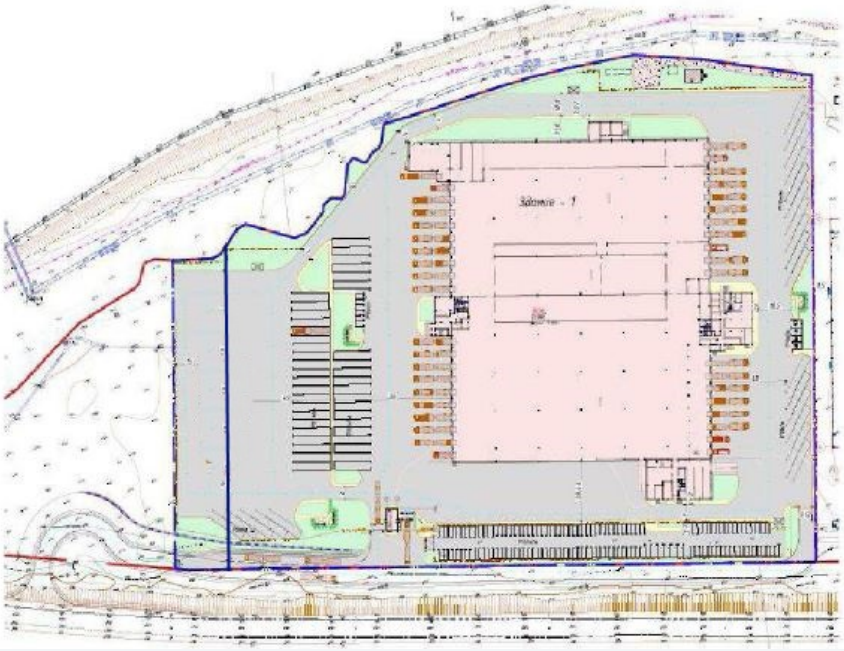
ЗДАНИЕ 2

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.

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 BOMA.

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 ₽
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 417 ₽

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

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

В преддверии выборов Президента в Марте 2018 г. консультанты ожидают некоторое снижение деловой активности. Однако рынок недвижимости нащупал почву под ногами, и показатели останутся в зеленой зоне.

Главным источником оптимизма может стать потребительский сектор. Все факторы сегодня говорят в пользу роста потребления, однако этому препятствуют два фактора – социальная напряженность в обществе и отсутствие стимулов к потреблению со стороны ритейлеров, которые в период сжатия сильно сократили ассортимент и снизили качество сервиса.

Сценарий инерционного развития российской экономики сформировался окончательно. С одной стороны, это означает, что темпы роста в следующую декаду будут более чем скромные, а с другой – что риски смещаются в сторону политики.

Рост ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-0,23%	1,77%	1,35%	1,19%

Прогноз макроэкономических показателей

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-3,51%	-1,62%	-2,03%	-1,49%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
67,06	58,9	60,43	58,91

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,49%	3,00%	2,54%	2,28%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,04%	4,28%	4,09%	4,00%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

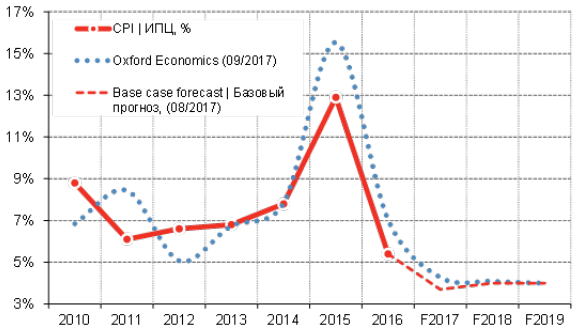
2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
12,59 %	10,90%	10,38%	9,50%

Источник: Oxford Economics (09.2017)

Главной хорошей новостью для России является то, что каждый пересмотр макроэкономического прогноза сопровождается, хоть и небольшим, но улучшением индикаторов. Официальные прогнозы чуть более оптимистичны, чем оценки независимых экономистов, однако все стороны демонстрируют консенсус относительно базовых тенденций.

Среднесрочный и краткосрочный прогнозы остаются неизменными. Все стороны достаточно высоко оценивают риски роста инфляции и снижения курса рубля. Однако в среднесрочной перспективе речь не идет о девальвации – даже пессимисты говорят лишь об ослаблении на 10-15% - фактическому возврату к уровням 2015 года. В то же время базовые прогнозы сходятся на стабильном курсе российской валюты на перспективе 3 лет.

ИНФЛЯЦИЯ



Источник: Росстат, Минэкономразвития, Oxford Economics

Рынки капитала

Несмотря на значительный прирост инвестиций в третьем квартале в объеме 827 млн евро, мы пересматриваем прогноз инвестиций в 2017 и 2018 гг. в сторону понижения. Прогноз на 2019 год остается без изменений.

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ REAL CAPITAL ANALYTICS

2016г.	9 месяцев 2017 г.
3,1	2,4
Млрд Евро	*Млрд Евро*

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2017г.	2018г.
3,8	4,3
Млрд Евро	*Млрд Евро*

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

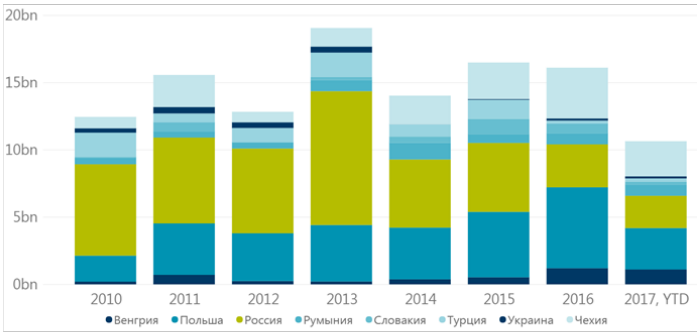
С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. В 2016 г. Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость.

Однако в 2017 году показатели Польши заметно снизились, и Чехия всерьез претендует на первое место по итогам года.

Особенно следует отметить динамичный рост инвестиционных рынков в Румынии и Венгрии, которые по итогам 9 месяцев уже практически достигли показателей прошлого года.

Стоит отметить, что объем инвестиций в коммерческую недвижимость в Восточной Европе и Турции достиг в 2016 г. 15 млрд евро. Доля России составила 22%.

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



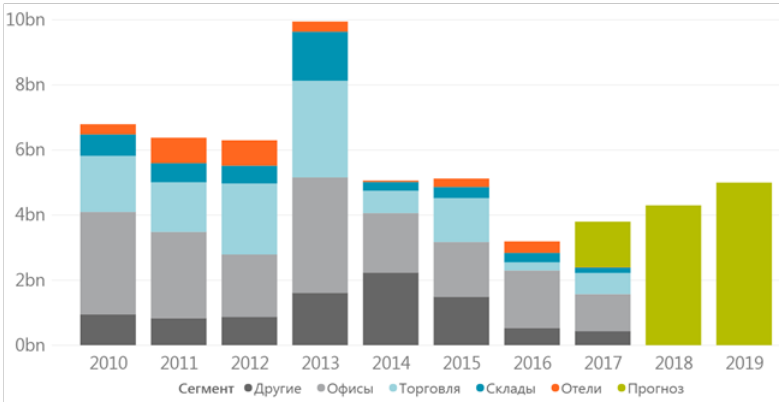
**YTD (year-to-date) – 9 месяцев 2017 года*

Источник: RCA, Прогноз Cushman & Wakefield

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость ожидается на уровне 3,8 млрд Евро по итогам года. Это несколько ниже предыдущего прогноза в 4,2 млрд.

В среднесрочной перспективе предполагается, что рынок инвестиций будет расти на уровне 10-15% в год.

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



Источник: RCA, Прогноз Cushman & Wakefield

Общая ситуация в регионе

Оборот розничной торговли в Перми составил 326 млрд. рублей. На потребительский рынок по-прежнему негативно влияли такие факторы, как сокращение доходов населения на фоне неустойчивости национальной валюты и рост цен на товары.

Индекс потребительских цен оценивается на уровне 107,6%. Значительное снижение инфляции в 2016 году связывается со снижением реальных доходов населения в период с 2014 по 2015 годы и низким потребительским спросом. Также инфляцию сдерживали высокие процентные ставки, сокращение кредитования экономики со стороны финансовых институтов и стабилизация курса рубля.

Совокупная прибыль крупных и средних предприятий оценивается в размере 115,1 млрд. рублей (82,8% к уровню прошлого года).

Объем инвестиций в основной капитал 93,8 млрд. рублей.

В 2016 году наблюдалась тенденция к снижению численности работающих на крупных и средних предприятиях города: в среднем она ежемесячно сокращалась на 0,3%.

Общая численность населения Перми в 2016 году - 1 041 884 человек. Численность безработных, зарегистрированных в городской службе занятости (по данным на 01 декабря 2016 года) составила 3 349 человек. Уровень регистрируемой безработицы на - 0,62% от численности экономически активного населения.

Среднемесячная начисленная заработная плата – 37 621 тыс. рублей, что выше прошлогоднего показателя (35 599 тыс. рублей).

К концу 2016 года 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 объёма 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.

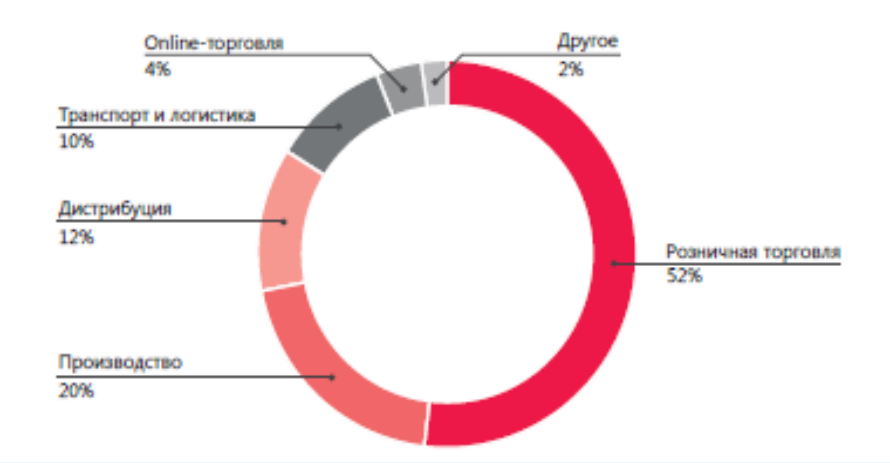
Рынок складской недвижимости города Перми и Пермского края

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок складской недвижимости (его общий объем оценивается в 120 тыс. кв. м) Перми 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.

Наибольшую активность в части аренды и покупки складских площадей в регионах России в целом и в Перми в частности демонстрируют операторы розничной торговли, а именно продуктовые сети. С участием последних были закрыты три крупнейшие за рассматриваемый период сделки на рынках региональных городов – в Краснодаре, Перми и Калуге. В текущих условиях игроки именно этого сегмента рынка чувствуют себя наиболее уверенно и анонсируют планы по развитию в России.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК НА РЫНКЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПО ПРОФИЛЮ БИЗНЕСА АРЕНДАТОРА И ПОКУПАТЕЛЯ (ДЕКАБРЬ 2016)

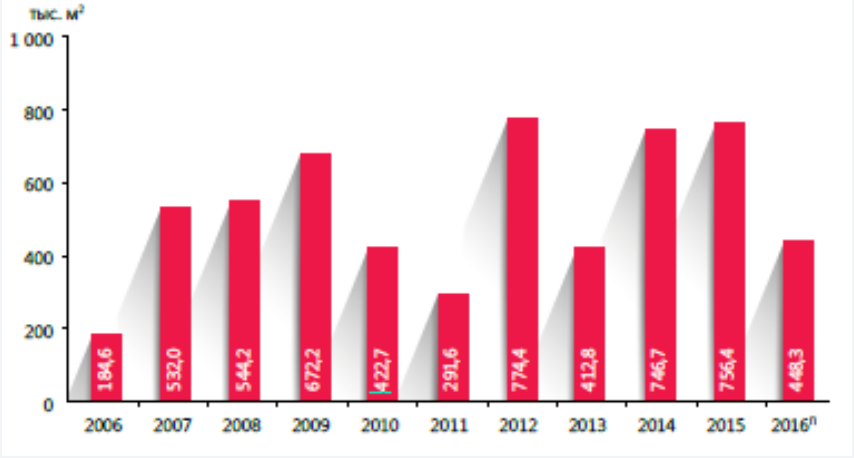


Источник: данные Knight Frank

Средний размер сделки на региональных рынках составил 11,9 тыс. м2, что на 30% ниже, чем в Московском регионе. Компании, арендующие (покупающие) складские помещения в регионах, работают как правило, на рынке, обслуживающем меньшее количество городов, в связи с чем у них отсутствует необходимость в складских помещениях большого размера.

Совокупный объем рынка качественных складских площадей в России в целом составляет 20,9 млн. кв. м, из которых 12 млн. кв. м находится в Московском регионе. Объем рынка качественных складских помещений, расположенных в регионах*, составляет около 6 млн. кв. м.

ДИНАМИКА ПРИРОСТА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛДАСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ



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 удовлетворят 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 (за последние пять лет в Перми было построено всего 6 подобных объектов). Во-вторых, строительство складских комплексов в основном осуществляется для собственных нужд компаний (например, Хенкель, ГК «Норман-Виват», «Магнит» и др.). Такие объекты не попадают на открытый рынок. Строительство спекулятивных складов в Перми не ведется.

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. Крупской, 5.

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

СТАВКИ АРЕНДЫ

Сейчас на местном рынке складской недвижимости происходит перераспределение спроса по качеству. Отсюда различная динамика изменения цен. Одни объекты могут держаться в прежних ставках, другие стремительно падают.

Ограниченный объем качественного спекулятивного предложения обуславливает высокую относительно других миллионников ставку аренды. Уровень вакантных площадей во введенных в эксплуатацию комплексах классов А и В составляет менее 1.

Ставки аренды на рынках региональных городов исторически номинируются в российской валюте. На данный момент заявляемая ставка на качественные складские помещения в

регионах варьируется в диапазоне 300–500 руб./м2/месяц (с учетом НДС и операционных расходов). Договоры аренды заключаются на короткий срок (1–3 года).

Широкий диапазон ставок аренды обусловлен сильной дифференциацией рынка и зависит от объема предлагаемых в аренду складских площадей, а также их качества. Стоит отметить, что в тех регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка аренды может вдвое превышать среднюю для объектов аналогичного качества в городах со значительным объемом свободного предложения.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКОВ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ*

Регион	Общий объем качественных складов на декабрь 2016 (классы А и В), тыс. кв. м	Численность населения на 1 января 2016	Оборот розничной торговли в 2015 млрд. руб.	Объем качественных складских площадей на 1 млрд. руб. оборота торговли, тыс. кв. м/млрд. руб.	Уровень вакантных площадей, %	Арендные ставки, руб./кв. м/месяц**
Москва	12 086,0	19 648,8	6 035,4	2,00	8,7	400–550***
Санкт-Петербург	2 860,0	7 004,5	1 455,9	1,96	5,4	380–540***
Екатеринбург	924,5	4 330,0	1 035,7	0,89	3,8	400–480
Новосибирск	859,1	2 762,2	444,4	1,93	8,4	360–480
Самара	504,5	3 205,9	622,9	0,81	9,0	350–420
Ростов-на-Дону	477,3	4 236,0	824,9	0,58	30,5	360–490
Казань	459,9	3 868,7	776,2	0,59	13,2	380–450
Нижний Новгород	407,7	3 260,3	625,1	0,65	1,5	400–480
Краснодар	321,2	5 513,8	1 160,6	0,28	31,5	340–480
Воронеж	306,2	2 333,5	463,7	0,66	11,4	300–420
Челябинск	228,6	3 500,7	513,0	0,45	42,1	370–480
Тула	199,8	1 506,4	253,4	0,79	9,4	380–510
Красноярск	156,9	2 866,5	473,4	0,33	25,7	320–380
Калуга	147,7	1 009,8	168,9	0,87	44,4	500
Пермь	**144,6**	**2 634,4**	**478,0**	**0,30**	**6,2**	**380–430**
Владивосток	87,9	1 928,9	341,7	0,26	6,3	495
Уфа	85,3	4 071,1	784,6	0,11	0,6	350–460
Тверь	39,8	1 304,7	211,1	0,19	25,1	310–380
Хабаровск	34,3	1 334,5	271,6	0,13	1,4	-

** Источник: Росстат, данные Knight Frank*

*** Арендные ставки с учетом НДС и операционных расходов; если склады являются мультитемпературными комплексами, ставка аренды будет выше на 20-35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости оборудования.*

**** Широкий диапазон заявляемых ставок аренды объясняется сильной дифференциацией ставок в зависимости от направления и удаленности от МКАД*

Одновременно с этим, в самой Перми самые дорогие постройки сосредоточены в Свердловском районе, средняя цена аренды площадей составляет здесь 260 рублей за 1 кв. м. Самые низкие – в Орджоникидзевском: 158 рублей за «квадрат». Лидером по количеству предложений является Индустриальный район Перми (44,9%), наименьшее количество объектов представлено в Ленинском районе (1,3%). Здесь мы говорим о том, что основная масса подобных помещений в городе представлена морально устаревшими постройками

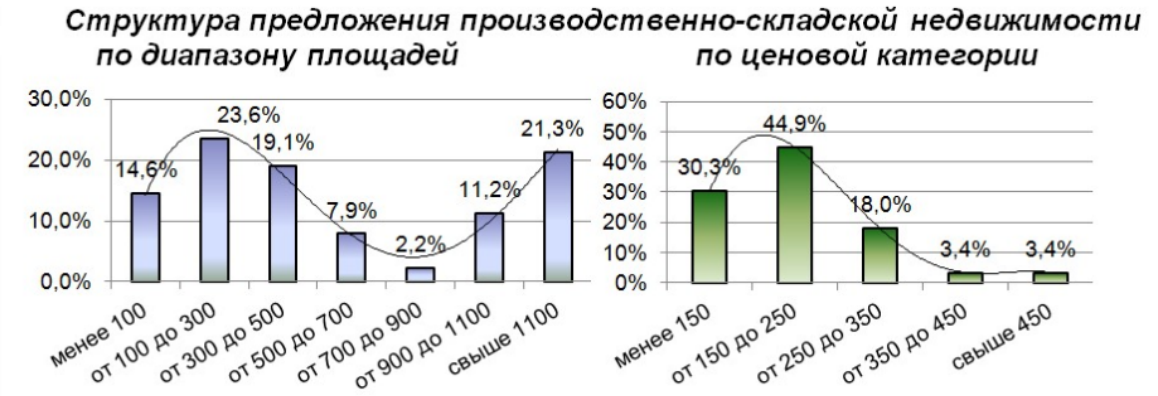
советских и постсоветских времен, зачастую не удовлетворяющими требованиям российских и международных торговых ритейлеров и рассчитанные в основном на мелких арендаторов, которым важно быть в черте города.

СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ

Сегмент	Декабрь 2016	Январь 2017	Февраль 2017	Прирост за месяц	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Офисная	523	526	538	2,22%	2,85%	38,8% (250)
Торговая	622	615	617	0,39%	-0,79%	22,4% (144)
Производственно-складская	205	206	208	0,55%	1,20%	13,8% (89)
Неопределенного назначения	531	533	528	-0,82%	-0,45%	25,0% (161)

Источник: аналитические данные компании «Медиана», www.metragi.ru

В зависимости от цен наибольшее количество объектов в течение месяца находились в ценовом диапазоне до 250 руб./кв. м (44,9% от общего количества предложений в выборке). По площади наибольшую долю в выборке заняли помещения в диапазоне свыше 1 100 кв. м.



Источник: аналитические данные компании «Медиана», www.metragi.ru

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Оценка ставок капитализации в Московской регионе нашей компанией, Cushman & Wakefield, оставалась неизменной в течение всего 2016 г. Однако, в 2017 г. мы ожидаем некоторую компрессию. Ожидается, что укрепление рубля и переставшая дешеветь нефть повлекут за собой увеличение стоимости активов. Применительно к складским помещениям на конец 3 кв. 2017 г. она составляет 12,75%.

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

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

компания	ставка капитализации
C&W	12,8%
JLL	11,8%
Colliers	12,0%
CBRE	12,3%
Knight Frank	11,5%
Консенсус (среднее арифметическое)	12,1%

Источник: анализ Оценщика

Как видно из представленных выше данных, среднее значение ставки капитализации по складам класса «А» составляет 12,1% на конец 1 кв. 2017 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 14,5%, 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 2017 г. находится в диапазоне 3 500 – 5 000 руб./кв. м/год без учета НДС, OPEX и КУ.
- Средняя чистая (базовая) ставка аренды в обычных производственно-складских помещениях в городе на конец 2017 г. составляет 2 496 руб./кв. м/год без учета НДС, OPEX и КУ.
- Ставка капитализации по анализируемым помещениям составляет 12,1% для Московского региона и может быть применена к объекта в регионах с поправкой в 1% - 3%. Предполагается, что к 2019 г. она снизится до 10,8% в Московском регионе по прогнозам отдела исследований Cushman & Wakefield, поэтому можно говорить и о таком же пропорциональном снижении ставки в регионах на качественные объекты.
- Стоимость продажи складских комплексов класса А по мнению специалистов нашего отдела оценки и коллег из компаний JLL и Knight Frank находится на уровне 35 000 –

40 000 руб. за 1 кв. м в Московском регионе. В остальных городах России цены могут быть сопоставимыми в зависимости от объекта, его местоположения, арендаторов и других факторов.

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 справделивой 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.

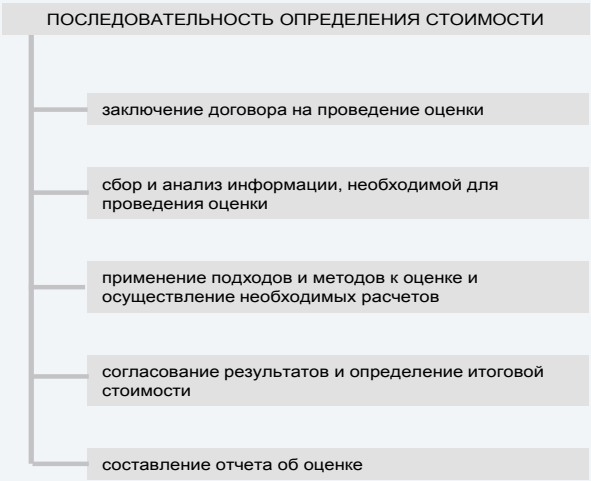
Таким образом, наиболее эффективным использование анализируемого Объекта является его текущее использование – складской комплекс класса «А».

9) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости

Основные этапы определения стоимости объекта оценки приведены ниже.

ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ



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.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

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

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

Источник: данные Оценщика

Расчет стоимости складского комплекса Доходным подходом

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

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

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

РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

Поток расходов и доходов в финансовой модели ограничен периодом с 28 декабря 2017 г. по 28 декабря 2023 г.

ПЛОЩАДЬ, ПРИГОДНАЯ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ

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

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

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

ТЕКУЩИЙ (ЗАКОНТРАКТОВАННЫЙ) АРЕНДНЫЙ ПОТОК

В 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.

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

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПЛОЩАДЯМ И СТАВКАМ АРЕНДЫ

№ помещения	Тип помещения	Площадь по BOMA, кв. м.	Чистая арендная ставка, руб./кв. м/год
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	3 417 ₽
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	3 417 ₽
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	3 417 ₽

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПЛОЩАДЯМ И СТАВКАМ АРЕНДЫ			
17	Вспомогательные помещения	555,77	3 417 ₽
3	Овощи (t +3±1)	786,68	4 705 ₽
4	Фрукты (t +7±1)	1 202,23	4 705 ₽
5	Мясо (t +2±2)	310,51	4 705 ₽
6	Рыба (t +2±2)	350,46	4 705 ₽
7	Фреш (t +2±2)	3 875,56	4 705 ₽
11	Зона приемки(t +12±2)	1 087,29	4 705 ₽
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3)	41,75	4 705 ₽
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	4 705 ₽
19	Склад Алкоголь (t +17±3)	2 577,25	5 575 ₽
15	Офис приемки	134,54	7 016 ₽
16	Офис отгрузки	1 369,52	7 016 ₽
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)	178,22	8 191 ₽
8	Замороженные продукты (t -21±3)	1 412,44	8 501 ₽
18	Технические помещение	0,00	0 ₽
	КПП	58,80	4 128 ₽

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

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

В соответствие с договоренностями, на период с 23 июня 2017 года по 23 октября 2017 года арендатору будет предоставлена скидка в 15% со всех платежей, что мы также отразили в нашей модели.

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

ПРОГНОЗ ТЕКУЩЕГО (ЗАКОНТРАКТОВАННОГО) РЕНТНОГО ПОТОКА, ТЫС. РУБ. С УЧЕТОМ ОРЕХ И БЕЗ УЧЕТА НДС						
Наименование	**2017/2018**	**2018/2019**	**2019/2020**	**2020/ 2021**	**2021/ 2022**	**2022/ 2023 (терминальный период)**
Складской комплекс	110 394	117 764	122 910	127 580	130 958	135 777

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

РЫНОЧНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ

Так как договор аренды на весь складской комплекс подписан на 10 лет, то на дату расчета терминальной стоимости (6-ой прогнозный год) он все еще будет в силе, поэтому рыночные ставки аренды не будет 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 Пермской 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 мене, в соответствие с разделом «Обзор рынка» данного отчета, средняя ставка аренды складских помещений в Перми составляет 380-430 руб./кв. м/мес. с НДС и операционными расходами. для сухих складов и предполагает ее увеличение на 20-35% для мультитемпературных складов, что в пересчете дает нам интервал в 3 500 – 5 000 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов (приняты на уровне 1 000 – 1 200 руб./кв. м/год).

Текущая чистая средневзвешенная ставка по складскому комплексу составляет 4 705 руб./кв. м/год, что говорит нам о том, что она является рыночной и попадает в обозначенный коридор.

Индексация текущих ставок аренды проводится в соответствие 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 год, на основании которого рассчитывается терминальная стоимость, мы также применили индексацию на уровне долгосрочных темпов роста индекса потребительских цен.

Индексация рыночной ставки аренды осуществляется в соответствии с прогнозом показателя российского индекса потребительских цен (ИПЦ РФ), подготовленный Институтом «Центр развития» НИУ ВШЭ в апреле 2017 г. Для терминального периода использовался показатель американского индекса потребительских цен (CPI US) как среднее значение наблюдений за последние 25 лет. Стоит отметить, что очень похожий темп проста (1,5%-2%) прогнозирует и Министерство Экономического Развития РФ в долгосрочной перспективе, начиная с 2019 года.

Ожидания по индексации приведены в таблице ниже.

ИНДЕКСАЦИЯ						
Наименование	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023 (терминальный период)**
ИПЦ РФ	4,09%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	-

CPI US	-	-	-	-	-	2,3%

Источник: данные Института «Центр развития» НИУ ВШЭ за апрель 2017 г., 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 100% на всем протяжении прогнозного периода.

Так как основной договор аренды будет окончательно согласован только после получения свидетельства о государственной регистрации права на здания (на дату оценки находится на государственной регистрации в соответствующих органах), то мы исходили из допущения о том, что у арендатора нет возможности досрочного расторжения договора и тот будет действителен на всем протяжении срока действия.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Мы проанализировали величину фактических операционных расходов (OPEX – 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.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПЛОЩАДЯМ

№ помещения	Тип помещения	Площадь, кв. м.	Операционные расходы, руб./кв. м в год	Валовый годовой OPEX, за помещение в год
1	Сухой склад (t min +14)	5 869,44	1 020 ₽	5 986 829 ₽
9	Зона приемки (t min +14)	1 307,65	1 020 ₽	2 628 795 ₽
10	Зона отгрузки (t min +14)	1 304,55	1 020 ₽	802 414 ₽
17	Вспомогательные помещения	555,77	1 020 ₽	1 226 275 ₽
3	Овощи (t +3±1)	786,68	1 020 ₽	316 720 ₽
4	Фрукты (t +7±1)	1 202,23	1 020 ₽	357 469 ₽
5	Мясо (t +2±2)	310,51	1 020 ₽	3 953 071 ₽
6	Рыба (t +2±2)	350,46	1 020 ₽	1 440 689 ₽

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПЛОЩАДЯМ				
7	Фреш (t +2±2)	3 875,56	1 020 ₽	1 333 803 ₽
11	Зона приемки(t +12±2)	1 087,29	1 020 ₽	1 330 641 ₽
12	Тамбур приемки замороженных продуктов (t -10±3)	41,75	1 020 ₽	1 109 036 ₽
14	Зона отгрузки (t min +14)	1 131,89	1 020 ₽	42 585 ₽
19	Склад Алкоголь (t +17±3)	2 577,25	1 020 ₽	181 784 ₽
15	Офис приемки	134,54	1 020 ₽	1 154 528 ₽
16	Офис отгрузки	1 369,52	1 020 ₽	137 231 ₽
13	Зона приемки замороженных продуктов (t -10±1)	178,22	1 020 ₽	1 396 910 ₽
8	Замороженные продукты (t -21±3)	1 412,44	1 020 ₽	566 885 ₽
18	Технические помещение	0,00	0 ₽	59 976 ₽
	КПП	58,80	1 020 ₽	5 986 829 ₽
ИТОГО		**23 554,55**		**24 025 641 ₽**

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Таким образом, общий уровень операционных расходов за год находится в пределах 24,026 млн. руб.

Сам арендатор оценивает свой уровень операционных расходов (исключительно эксплуатация комплекса, без налога на имущество и платежей за землю) в 650 руб./кв. м/год.

Дополнительно к этой сумме на Заказчике лежит ответственность по уплате арендных платежей (2% от кадастровой стоимости здания) и уплата налога на имущество.

После получения свидетельства о праве собственности на объект и его постановки на баланс, расчет ставки налога на имущество идет, исходя из текущей балансовой стоимости объекта (рыночной стоимости), которая составляет 874 600 000 руб. и составляет 2,2% от нее – 19 245 000 руб.

Операционные расходы, также как и рыночные ставки аренды, индексируются на уровень ИПЦ ежегодно.

Таким образом, общий уровень операционных расходов Заказчика в первый и второй годы представлен в таблице ниже.

ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДЫ ПО ОБЪЕКТУ, РУБ. В ГОД	
Наименование	**2018**
Эксплуатационные расходы по зданию	15 859 454
Аренда земли	792 110
Налог на имущество от балансовой стоимости	19 245 000
ИТОГО	**35 897 164**
в пересчете на 1 кв. м. площади	**1 524**

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

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, невозмещаемы OPEX в первый год составил около 7 млн. руб., а в последующие годы в районе 9,5 млн. руб.

Также мы проанализировали рыночный уровень OPEX в данном сегменте рынка недвижимости. Здесь необходимо отметить, что в связи с отсутствием рынка складских помещений класса А в регионе, официальной статистики по Пермскому краю не ведется. Профессиональное суждение можно вести на основании имеющихся данных («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18, 2016») по другим региональным городам-миллионникам (например, Санкт-Петербург и Волгоград), а также исходя из мнения местных девелоперов и специалистов Отдела складской недвижимости нашей компании.

Проанализировав все вышеперечисленные источники, мы пришли к выводу, что величина операционных расходов по Пермскому краю на середину 2017 года будет попадать в диапазон 1 300 руб. – 1 700 руб. за 1 кв. м. в год без НДС.

Как видно из представленных выше данных, используемые нами данные являются рыночными.

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	12,8%
JLL	11,8%
Colliers	12,0%
CBRE	12,0%
S.A.Ricci	11,5%
Knight Frank	11,8%
Консенсус (среднее арифметическое)	12,0%
Корректировка на региональность	2,50%
	14,5%

Источник: анализ Оценщика

Из представленных выше данных видно, что ставка капитализации для Московского региона на 3 кв. 2017 г. по современным складским комплексам составляла 12%. Для Санкт-Петербурга данный показатель находится на уровне 13-13,5% по мнению тех же консалтинговых компаний.

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 3 кв. 2017 г.	14,5%
(-) норма возврата инвестированного капитала (метод прямолинейного возврата при эффективном оставшемся экономическом сроке жизни здания 50 лет)	2,0%
(+) корректировка на долгосрочные темпы роста (использован ИПЦ США / CPI US)	2,3%
Ставка дисконтирования	**14,7%**

Источник: расчеты Оценщика

Согласно расчетам, приведенным в таблице выше, ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 14,7%.

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 3 кв. 2017 г. составила 12,0% для современных складских комплексов класса «А» в Московской области.

Мы предполагаем, что к 2023 г. (через 6 лет) экономическая ситуация в России улучшится, так как кризис и санкции не могут продолжаться вечно. Это, в свою очередь, должно привести к компрессии (уменьшении) текущей ставки капитализации.

В своих прогнозах Оценщик использовал ожидания по данному показателю, сделанному отделом исследований Cushman & Wakefield на 2019 г. Согласно этим данным по состоянию на конец 2017 г., ставка капитализации должна уменьшится до 10-10,5% в Московском регионе. Пересмотр прогнозов в сторону уменьшения ставки связан, прежде всего, с уменьшением ключевой ставка Центробанком РФ с 8,5% в сентябре до 7,75% в декабре 2017 г. Это позволило аналитика быть более оптимистичными в своих прогнозах.

Опять же для Пермского края была дополнительно использована корректировка в 2,5%, что привело к ставке капитализации на выходе (2023 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):

920 200 000 руб.

(девятьсот двадцать миллионов двести тысяч).

В пересчете на квадратный метр площади мы пришли к величине в 39 067 руб. за 1 кв. м общей площади, что находится в рынке в соответствие с информацией, приведенной в разделе «Анализ рынка объекта оценки».

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	920 200 000	100%
Сравнительный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Заключение о стоимости	**920 200 000**	**100%**

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, по результатам проведенного стоимостного анализа, содержащегося в настоящем Отчете, по состоянию на 28 декабря 2017 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:

920 200 000 руб.

(девятьсот двадцать миллионов двести 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	917 823 785 ₽
Здание 2 (КПП)	61,7	2 376 215 ₽

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б

Складской комплекс "А Плюс Парк Пермь"

Бизнес-Недвижимость

РЕЗУЛЬТАТЫ И ДОПУЩЕНИЯ

РЕЗУЛЬТАТЫ		
Дата оценки		**28.12.2017**
Рыночная стоимость (округлённо)		**920 200 000 ₽**
Рыночная стоимость за 1 кв. м арендуемой площади		39 067 ₽
Затраты на приобретение		0 ₽
NPV		920 239 647 ₽
Стоимость реверсии		1 020 975 296 ₽
Стоимость реверсии на 1 кв. м арендуемой площади		43 345 ₽
NOI 1-го года		116 502 537 ₽
NOI 1-го года в предположении 100% заполняемости		114 167 265 ₽
ERV 1-го года		114 164 853 ₽
Чистая начальная доходность, (по NOI)		12,66%
Чистая начальная доходность, (по NOI, 100% заполняемости)		12,41%
Чистая начальная доходность, (по ERV)		12,41%
GLA		23 554,55 sq m
Свободные площади на начало 1-го года		0,00 sq m
Коэффицинет свободных площадей		0,00%
СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ		
Ставка дисконтирования		***14,7%***
СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ		
Ставка капитализации		12,50%
ИНДЕКСАЦИЯ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО АРЕНДЫ	КОНЕЦ ПЕРИОДА	ГОДОВОЙ РОСТ
Рост ERV		
Рост, год 1	27.12.2018	4,09%
Рост, год 2	27.12.2019	4,00%
Рост, год 3	27.12.2020	4,00%
Рост, год 4	27.12.2021	4,00%
Рост, год 5	27.12.2022	2,30%
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ		
Отчисления в резерв		1,00%
Балансовая стоимость		874 800 000 ₽
Кадастровая стоимость ЗУ		39 605 500 ₽
Ставка аренды ЗУ (% от кадастровой стоимости)		*2,0%*
ДИНАМИКА NOI / ДОХОДНОСТИ	NOI	ДОХОДНОСТЬ ПО NOI
1-й год	116 502 537 ₽	12,66%
2-й год	121 078 466 ₽	13,16%
3-й год	126 126 905 ₽	13,71%
4-й год	130 688 060 ₽	14,20%
5-й год	134 646 523 ₽	14,63%
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ		
Комиссия брокера при реверсии		0,50%

Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. А и Б
Складской комплекс "А Плюс Парк Пермь"

АНАЛИЗ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПЕРИОД ГОД					1 2017/2018	2 2018/2019	3 2019/2020	4 2020/2021	5 2021/2022	6 2022/2023
АРЕНДНЫЙ ПОТОК										
№	АРЕНДАТОР	ТИП ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩНИЯ	ДАТА ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ	ДАТА ПЕРЕСДАЧИ						
001	Сухой склад (t min +14)	Склад теплый +14	21.06.2027	22.06.2027	20 480 537	21 308 513	22 220 342	23 047 287	23 763 538	24 310 099
002	Зона приемки (t min +14)	Склад теплый +14	21.06.2027	22.06.2027	4 562 850	4 747 314	4 950 460	5 134 695	5 294 268	5 416 036
003	Зона отгрузки (t min +14)	Склад теплый +14	21.06.2027	22.06.2027	4 552 033	4 736 060	4 938 725	5 122 523	5 281 717	5 403 197
004	Вспомогат помещения	Склад теплый +14	21.06.2027	22.06.2027	1 939 277	2 017 677	2 104 017	2 182 319	2 250 140	2 301 893
005	Овощи (t +3±1)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	3 779 271	3 932 057	4 100 317	4 252 913	4 385 082	4 485 939
006	Фрукты (t +7±1)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	5 775 604	6 009 097	6 266 237	6 499 440	6 701 425	6 855 558
007	Мясо (t +2±2)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	1 491 714	1 552 020	1 618 434	1 678 665	1 730 833	1 770 642
008	Рыба (t +2±2)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	1 683 637	1 751 702	1 826 660	1 894 640	1 953 521	1 998 452
009	Фреш (t +2±2)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	18 618 485	19 371 183	20 200 110	20 951 871	21 603 001	22 099 870
010	Зона приемки(t +12±2)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	5 223 424	5 434 594	5 667 150	5 878 056	6 060 731	6 200 128
011	Тамбур приемки заморож	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	200 570	208 679	217 608	225 707	232 721	238 074
012	Зона отгрузки (t min +14)	Склад теплый +2	21.06.2027	22.06.2027	5 437 686	5 657 517	5 899 613	6 119 171	6 309 339	6 454 454
013	Склад Алкоголь (t +17±3)	Склад Алкоголь	21.06.2027	22.06.2027	14 670 432	15 263 520	15 916 673	16 509 023	17 022 081	17 413 589
014	Офис приемки	Офис	21.06.2027	22.06.2027	963 840	1 002 805	1 045 717	1 084 634	1 118 342	1 144 064
015	Офис отгрузки	Офис	21.06.2027	22.06.2027	9 811 193	10 207 834	10 644 646	11 040 793	11 383 913	11 645 743
016	Зона приемки заморож (t	Склад холодный -10	21.06.2027	22.06.2027	1 490 502	1 550 759	1 617 119	1 677 301	1 729 427	1 769 204
017	Заморож продукты (t -21:	Склад холодный -21	21.06.2027	22.06.2027	12 259 810	12 755 443	13 301 271	13 796 287	14 225 040	14 552 216
018	Тех помещение	Склад теплый +14	21.06.2027	22.06.2027	-	-	-	-	-	-
019	КПП	КПП	21.06.2027	22.06.2027	247 847	257 867	268 901	278 909	287 576	294 191
020	Грузовая парковка	Грузовая парковка	21.06.2027	22.06.2027	2 616 300	2 616 300	2 623 468	2 616 300	2 616 300	2 616 300
021	Легковая парковка	Легковая парковка	21.06.2027	22.06.2027	697 526	697 526	699 437	697 526	697 526	697 526
АРЕНДНЫЙ ПОТОК					116 502 537 ₽	121 078 466 ₽	126 126 905 ₽	130 688 060 ₽	134 646 523 ₽	137 667 175 ₽
НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ										
Отчисления в резерв				1,00%	1 165 025	1 210 785	1 261 269	1 306 881	1 346 465	1 376 672
Кадастровая стоимость ЗУ					*39 605 500*	*39 605 500*	*39 605 500*	*39 605 500*	*39 605 500*	*39 605 500*
Балансовая стоимость					*874 800 000*	*857 304 000*	*839 808 000*	*822 312 000*	*804 816 000*	*787 320 000*
Арендные платежи за землю				2,00%	792 110	792 110	849 934	1 016 790	1 347 814	1 786 606
Налог на имущество					19 245 600	18 860 688	18 475 776	18 090 864	17 705 952	17 321 040
ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ										
Доход от эксплуатации				0%	7 814 222	9 071 635	9 434 500	9 811 880	10 204 355	10 439 055
ОБЩИЕ НЕВОЗМЕЩАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ					13 388 513 ₽	11 791 948 ₽	11 152 479 ₽	10 602 654 ₽	10 195 876 ₽	10 045 263 ₽
ГОДОВОЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК					103 114 023 ₽	109 286 518 ₽	114 974 426 ₽	120 085 406 ₽	124 450 647 ₽	127 621 912 ₽
ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (СТОИМОСТЬ РЕВЕРСИИ)										
Ставка капитализации				12,50%						
Остаточная стоимость (стоимость реверсии)				1 020 975 296 ₽					1 020 975 296	
Комиссия брокера при реверсии				-5 104 876 ₽					- 5 104 876	
ПРИВЕДЁННАЯ СТОИМОСТЬ										
Total										
Денежный поток					103 114 023	109 286 518	114 974 426	120 085 406	1 140 321 066	-
Дисконтированный денежный поток					96 224 834	88 965 548	81 620 837	74 320 991	579 107 436	-
ЧИСТАЯ ПРИВЕДЁННАЯ СТОИМОСТЬ					920 239 647					
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ					920 200 000					

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Лебедев Константин Алексеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 951358, выдан 14.01.2003г.
ОВД Головинского района г. Москвы

(орган, выдавший документ)

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

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

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

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021591 *

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-040566/17

«23» июня 2017 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лебедев Константин Алексеевич** Паспортные данные: **4504, 951358, ОВД Головинского р-на, г. Москвы** 14.01.03г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 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.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«01» июля 2017 года** по **«30» июня 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **1 200 (Одна тысяча двести) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.07.2017г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре для уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Константин Алексеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г.)

№ 37
Для связанных документов
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
Linked documents

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1 от «28» декабря 2017 г.
к Договору на проведение оценки №РН-1 от «16» марта 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2

Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»** ОГРН: 1137746598747 101000, г Москва, Милютинский переулок, дом 13, строение 1, помещение 31
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд»** ОГРН: 1047797064227 (от 27.12.2004 г.) 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д.6
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку от имени Исполнителя	Оценка Объекта в соответствии с Договором проводится штатными специалистами Исполнителя (далее именуемые Оценщики). Оценщик: **Лебедев Константин Алексеевич**, трудовой договор № б/н от 01.01.2010, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское Общество Оценщиков» за регистрационным №0000730 от 22.08.2007. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, стр. 1. Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2а, стр. 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-040566/17 от 23 июня 2017 г.
Объект оценки	Складской комплекс, расположенный по адресу: Пермский кр-ай, Краснокамский муниципальный район, Оверятское городское поселение, в районе р. Суздальки.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Имущественный складской комплекс, состоящий из: 1. Нежилое здание (далее по тексту – «Здание»), представляющее собой четырехэтажное нежилое здание складского корпуса № 1 с АБН, общей площадью 23 831,9 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:321, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское п/п. д. Никитино, ул. Шоссейная, 1, корп. Б. 2. Нежилое здание (далее по тексту – «КПП»), представляющее собой одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта, общей площадью 61,7 квадратных метров, с кадастровым номером 59:07:2390101:322, расположенное по адресу: Пермский край, Краснокамский район, Оверятское п/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 приведено 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 оценки и связанные с этим	Для учета имущества в составе активов ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1» (Далее - Фонд), расчета стоимости активов Фонда, а также совершения сделки.

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	28 декабря 2017 г.

Срок подготовки Предварительного Отчета (Этап 1)	В течение 10 (десяти) рабочих дней с Даты начала оказания Услуг, то есть с момента:
	- подписания настоящего Задания на оценку;
	- получения Исполнителем авансового платежа по Этапу 1;
	- передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по проведению оценки, а именно:
	  - правоудостоверяющие документы (например, выписка из ЕГРН или ЕГРП);
	  - технические документы (например, документы Бюро Технической Инвентаризации – кадастровый паспорт, поэтажные планы и т.п.);
	  - информация о результатах деятельности (перечень арендаторов и условий аренды).

Срок подготовки Финального Отчета (Этап 2)	В течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки по Этапу 1 и получения Исполнителем авансового платежа по Этапу 2.
Срок проведения оценки	Совокупность сроков Этапа 1 и Этапа 2
Форма предварительного Отчета	В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика - Kasheev@sistema-re.ru
Форма и язык Отчета	Полный Отчет на русском языке по адресу Заказчика.
Принципы оценки	Определены в Приложении №2 «Принципы оценки» к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.
Специальные допущения	Расчет стоимости Объекта оценки производился из следующих допущений: 1. Текущий арендатор в ближайшее время подпишет основной договор аренды (вслед за текущим действующим предварительным договором аренды) и не будет иметь возможности досрочно расторгнуть его. 2. Свидетельства о собственности на здания оформлены в надлежащем порядке*. *Согласно информации, предоставленной Заказчиком, на данный момент Свидетельства о собственности находятся на государственной регистрации и будут получены в ближайшее время (ориентировочно до конца августа 2017 г.). В случае, если какое-либо из вышеперечисленных допущений окажется не верным или не состоявшимся, стоимость должна быть пересмотрена, так как может существенно отличаться от той, что указана в настоящем отчете.
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 прописаны в Дополнительном соглашении к Договору на проведение оценки №РН-1 от 16 марта 2017 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:		**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**	
ООО «УК ЛэндПрофит» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Система – Рентная недвижимость 1»		**ООО «Кушман энд Вэйкфилд»**	
Подпись:	_____	Подпись:	_____
Имя:	Алексей Николаевич Чувилин	Имя:	Вячеслав Игоревич Метулянец
Должность:	Генеральный директор	Должность:	Заместитель финансового директора

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИМЕРЫ)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			

Кадастровый номер:	**59:07:2390101:321**
Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, район р. Суздалька
Площадь, м²:	23831.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	складской корпус №1 с АБЧ
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23743721.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:07:2390101:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "А Плюс Парк Пермь"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

55

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "А Плюс Парк Пермь", ИНН: 7802841586, ОГРН: 1137847419082
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 59:07:2390101:321-59/008/2017-1 от 22.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.06.2017 №RU59516102.04.2017; Договор аренды земельного участка от 01.08.2008 №110, дата регистрации 26.09.2008, №59-59-08/021/2008-903; Договор о передаче прав и обязанностей (по договору аренды земельного участка №110 от 01.08.2008) от 21.01.2014, дата регистрации 24.01.2014, №59-59-08/201/2014-321; Дополнительное соглашение (к договору аренды №110 от 01.08.2008) от 16.01.2014, дата регистрации 23.01.2014, №59-59-08/201/2014-169

4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	22.06.2017
		номер государственной регистрации:	59:07:2390101:321-59/008/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2017 по 20.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (Публичное акционерное общество), ИНН: 7736046991
		основание государственной регистрации:	Договор залога (об ипотеке) от 20.10.2016 №СПб-048/НКЛ-2016/З-1, удостоверил нотариус Мерзлякова А. Л. 20.10.2016, реестровый номер 1-13251; п.1 ст.65 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 №102-ФЗ
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

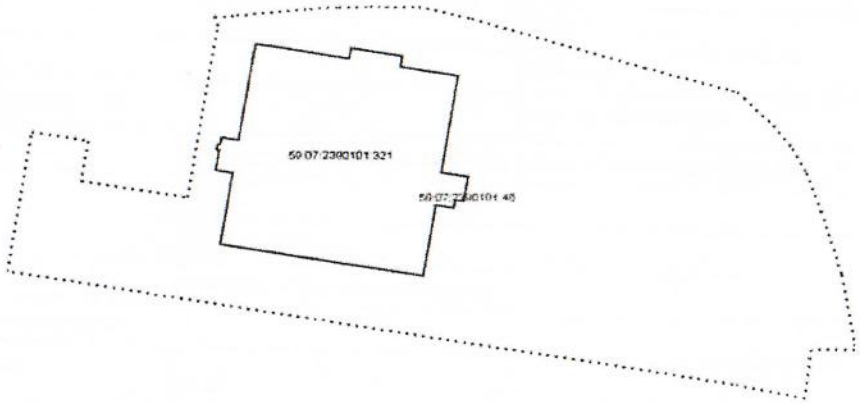
М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:321**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Пермский край, Краснокамский район, Оверятское г/п, район р. Суздалька
Площадь, м²:	61.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Контрольно пропускной пункт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	61471.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:07:2390101:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "А Плюс Парк Пермь"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "А Плюс Парк Пермь", ИНН: 7802841586, ОГРН: 1137847419082
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 59:07:2390101:322-59/008/2017-1 от 22.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.06.2017 №RU59516102.04.2017; Договор аренды земельного участка от 01.08.2008 №110, дата регистрации 26.09.2008, №59-59-08/021/2008-903; Договор о передаче прав и обязанностей (по договору аренды земельного участка №110 от 01.08.2008) от 21.01.2014, дата регистрации 24.01.2014, №59-59-08/201/2014-321; Дополнительное соглашение (к договору аренды №110 от 01.08.2008) от 16.01.2014, дата регистрации 23.01.2014, №59-59-08/201/2014-169
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Ипотека
	4.1.1. дата государственной регистрации:		22.06.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		59:07:2390101:322-59/008/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 20.12.2017
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (Публичное акционерное общество), ИНН: 7736046991
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор залога (об ипотеке) от 20.10.2016 №СПб-048/НКЛ-2016/З-1, удостоверил нотариус Мерзлякова А. Л. 20.10.2016, реестровый номер 1-13251; п.1 ст.65 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 №102-ФЗ
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

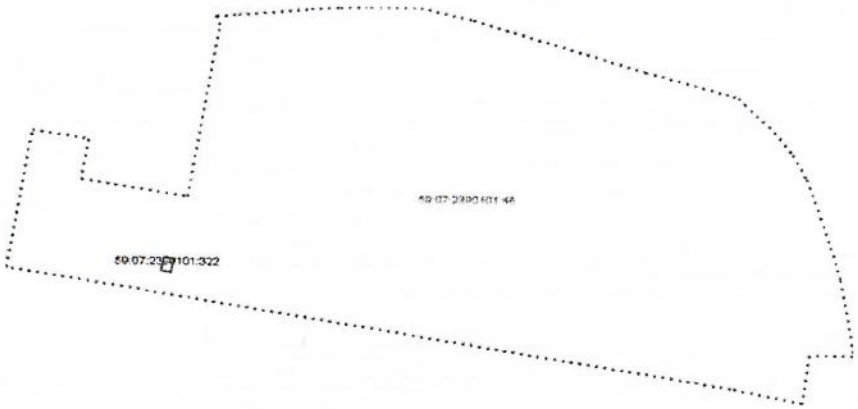
М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.06.2017			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:322**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шистерова О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2017 № 78/089/600/2017-1871			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:48**	

Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Краснокамский район, г/п Оверятское, в районе р. Суздалька
Площадь:	110000 +/- 83кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	39605500
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	строительство производственных, складских объектов транспортно-логистического центра
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Микитюк Илья Дмитриевич

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №2		Падукова М. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

22. 03. 2017
13:54

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №1 МФЦ МОСКОВСКОГО Р-НА
АНТОНОВА АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

21.03.2017 № 78/089/600/2017-1871

Кадастровый номер: **59:07:2390101:48**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		24.01.2014
	номер государственной регистрации:		59-59-08/201/2014-321
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 24.01.2014 по 31.07.2057
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		ООО "А Плюс Парк Пермь", ИНН: 7802841586
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение (к договору аренды №110 от 01.08.2008) от 16.01.2014, дата регистрации 23.01.2014, №59-59-08/201/2014-169; Договор о передаче прав и обязанностей (по договору аренды земельного участка №110 от 01.08.2008) от 21.01.2014, дата регистрации 24.01.2014, №59-59-08/201/2014-321; Договор аренды земельного участка от 01.08.2008 №110, дата регистрации 26.09.2008, №59-59-08/021/2008-903
4.1.2.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.10.2016
	номер государственной регистрации:		59-59/008-59/020/203/2016-710/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 24.10.2016 по 20.12.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (Публичное акционерное общество), ИНН: 7736046991
	основание государственной регистрации:		Договор залога (об ипотеке) от 20.10.2016 №СПб-048/НКЛ-2016/З-1, удостоверил нотариус Мерзлякова А. Л. 20.10.2016, реестровый номер 1-13251
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №2		Падукова М. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №1 МФЦ МОСКОВСКОГО Р-НА
АНТОНОВА АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

М.П.

22. 03. 2017
13:54

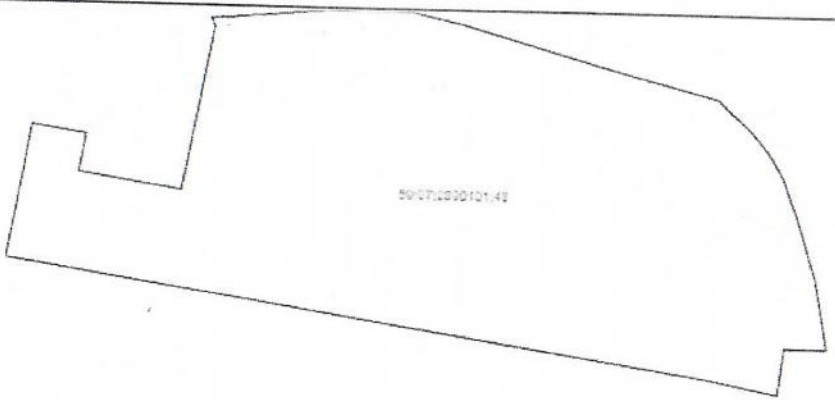
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.03.2017 № 78/089/600/2017-1871			
Кадастровый номер:		**59:07:2390101:48**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №2		Падукова М. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

22.03.2017

13:54

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №1 МФЦ МОСКОВСКОГО Р-НА
АНТОНОВА АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

63

__) листов

ДОГОВОР О ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 110 от «01» августа 2008 года

г. Краснокамск **двадцать первое января две тысячи четырнадцатого года**

ООО «Транспортно-логистический центр «Краснокамск», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Порошина Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «А ПЛЮС ПАРК ПЕРМЬ», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Пашкова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендатор передает Новому арендатору права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка № 110 от 01 августа 2008 года (свойства участка указаны в п. 1.2 – 1.14), а Новый арендатор принимает переданные ему права и обязанности.

1.2. Участок находится в муниципальной (государственной) собственности.

1.3. Местонахождение участка: Оверятское ГП в районе р. Суздалька.

1.4. Кадастровый номер участка: 59:07:2390101:48.

1.5. Общая площадь участка: 11 га.

1.6. Категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

1.7. Обременения участка: часть участка площадью 50159 кв. м обременена охранной зоной автодороги, часть участка площадью 4042 кв. м обременено водоохранной зоной р. Суздалька, часть участка площадью 3919 кв. м обременена охранной зоной водопровода.

1.8. Разрешенное использование: для строительства производственных, складских объектов транспортно - логистического центра.

1.9. Срок действия договора аренды земельного участка с 01 августа 2008 года по 31 июля 2057 года.

1.10. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.11. Арендатор гарантирует, что участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на участок не оспариваются, он под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.12. Арендатор передает Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды участка земельного участка от "01" августа 2008 г. N 110 со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;

- уведомление Арендодателя о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

- копии платежных поручений, подтверждающих надлежащее исполнение обязанности по уплате арендных платежей Арендатором;

- иные документы, имеющиеся у Арендатора и относящиеся к договору, по которому происходит уступка прав.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанным договорам требования.

1.13. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

1.14. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды в дату подписания настоящего договора сторонами.

Передача прав и обязанностей оформляется актом приема – передачи участка.

1.15. Арендатор обязуется самостоятельно нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Размер платы за переуступку права аренды участка составляет 407 208 (Четыреста семь тысяч двести восемь) рублей 33 копейки (в т.ч. НДС 18 %).

2.2. Плата за переуступку перечисляется Новым арендатором на расчетный счет Арендатора в течение 7 (Семи) рабочих дней после заключения настоящего договора Сторонами.

3. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

3.1. В случае если выяснится, что участок к моменту государственной регистрации настоящего договора был обременен правами третьих лиц, Новый арендатор имеет право потребовать уменьшения размера цены по договору либо расторжения настоящего договора.

3.2. При изъятии участка у Нового арендатора указанными в п. 3.1 третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи ему прав аренды, Арендатор обязан возместить Новому арендатору понесенные последним убытки.

3.3. Арендатор несет ответственность перед Новым Арендатором за недействительность договора аренды земельного участка. Арендатор ставит Нового арендатора в известность об отсутствии задолженности по обязательствам, возникшим из договора аренды земельного участка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случае просрочки оплаты виновная сторона уплачивает потерпевшей стороне пени за каждый день просрочки в размере 0,01 % от размера платежа, подлежащего оплате.

4.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав аренды и/или от государственной регистрации договора переуступки права аренды земельного участка, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой

4.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 10 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управления Росреестра по Пермскому краю и действует до момента прекращения срока действия договора аренды земельного участка № 110 от 01 августа 2008 года.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один для Арендатора, второй для Нового арендатора, а третий для Управления Росреестра по Пермскому краю.

8.5. Акт приема-передачи участка от «10» декабря 2013 года;

Договор аренды земельного участка № 110 от 01 августа 2008 года;

Распоряжение главы Краснокамского муниципального района Персмкого края от 1216-р от 01.08.2008 года;

Письмо Комитета по имущественным отношениям Краснокамского МР от 12.11.2013 г. № 04/4878;

Постановление Оверятского ГП об изменении вида разрешенного использования от 26.11.2013 г. № 286;

Ситуационный план с техническими данными и границами обременений земельного участка;

Акт приема – передачи в аренду земельного участка.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендатор	**Новый арендатор**
ООО «ТЛЦ «Краснокамск» Юр. Адрес: 617060, г. Краснокамск, пр. Комсомольский, 23 Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Попова, 23 Ген. директор _____/Порошин А.И./ Холодеин И.В. в представительстве по доверенности	ООО "А ПЛЮС ПАРК ПЕРМЬ" Юр. адрес: 194021, г. Санкт-Петербург, улица Шателена, 26, А, 3.18 Почтовый адрес: 194021, г. Санкт-Петербург, улица Шателена, 26, А, 3.18 ИНН 7802841586 КПП 780201001 р/с 40702810432000001719 в Филиал «Санкт-Петербургский» ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044030786 к/с 30101810600000000786 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Ген. директор _____/Пашков А.А./

5

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

г. Краснокамск **двадцать первое января две тысячи четырнадцатого года**

ООО «ТЛЦ «Краснокамск», в лице Генерального директора Порошина Алексея Ивановича, именуемого в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и ООО «А ПЛЮС ПАРК ПЕРМЬ», в лице Генерального директора Пашкова Алексея Анатольевича, именуемого в дальнейшем "Новый арендатор", составили настоящий Акт приема-передачи участка.

1. Арендатор передал в аренду, а Новый арендатор принял земельный участок общей площадью 11 га, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для строительства производственных, складских объектов транспортно - логистического центра, расположенный по адресу: Пермский край, Краснокамский муниципальный район, Оверятское ГП в районе реки р. Суздалька.

2. Стороны взаимных претензий не имеют.

Подписи сторон:

Арендатор: /Порошин А.И./

Хомутенко И.В. представитель по доверенности

Новый арендатор: /Пашков А.А./

68