



ООО «Атлант Оценка»
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
Тел: +7 (495) 975-98-15 E-mail: info@atlant-mos.ru
Web: www.atlant-mos.ru; www.kadastr-rf.ru

ОГРН 1107746110053 от 19.02.2010 г.
ИНН 7723748640 / КПП 772201001
Р/с 40702810900000033517 в ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



/Д. К. Степанов/

ОТЧЕТ № А0-722-101-450/17

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3;

2. Отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 01 декабря 2017 года

Дата составления отчета: 20 декабря 2017 года

Вход. № ВХ 2017 12 2 113

21 ДЕК 2017

Москва 2017

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-450/1117 от 27 ноября 2017 года, оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки:

1. Земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3;

2. Отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов была произведена по состоянию на 01 декабря 2017 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

8 028 144 (Восемь миллионов двадцать восемь тысяч сто сорок четыре) рубля, НДС не облагается

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 по состоянию на дату оценки, составляет:

49 098 932 (Сорок девять миллионов девятьсот восемь тысяч девятьсот тридцать два) рубля, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

С уважением,
Генеральный директор



Д. К. Степанов

Содержание

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1 | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 1.2 | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №1..... | 5 |
| 1.3 | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 6 |
| 1.4 | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №2..... | 6 |
| 1.5 | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 7 |
| 1.6 | ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | 7 |
| 2 | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8 | |
| 2.1 | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 8 |
| 3 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 10 |
| 3.1 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 10 |
| 3.2 | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 10 |
| 4 | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 4.1 | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 12 |
| 4.2 | ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 12 |
| 5 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 14 | |
| 5.1 | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 5.1.1 | <i>Описание г. Курган.....</i> | <i>16</i> |
| 5.2 | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ..... | 17 |
| 5.3 | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 5.4 | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 20 | |
| 5.4.1 | <i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):.....</i> | <i>20</i> |
| 5.4.2 | <i>Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):.....</i> | <i>20</i> |
| 5.4.3 | <i>Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....</i> | <i>20</i> |
| 5.4.4 | <i>Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....</i> | <i>20</i> |
| 6 | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ..... | 22 |
| 6.1 | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ..... | 22 |
| 6.1.1 | <i>Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объектов оценки.....</i> | <i>22</i> |
| 6.1.2 | <i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД 23</i> | |
| 6.2 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ | 25 |
| 6.2.1 | <i>Рынок офисной недвижимости РФ в 2017 г.</i> | <i>25</i> |
| 6.3 | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... | 26 |
| 6.3.1 | <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....</i> | <i>26</i> |
| 6.3.2 | <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i> | <i>28</i> |
| 6.4 | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2- НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ | 30 |
| 6.4.1 | <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....</i> | <i>30</i> |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.4.2 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 32 |
| 6.4.3 | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта | 34 |
| 7 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ | 36 |
| 7.1 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) | 36 |
| 7.2 | ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 36 |
| 7.3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 37 |
| 7.4 | АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ | 38 |
| 7.4.1 | Затратный подход | 38 |
| 7.4.2 | Сравнительный подход | 39 |
| 7.4.3 | Доходный подход | 39 |
| 7.5 | Выбор методов оценки | 40 |
| 7.6 | Согласование результатов | 47 |
| 8 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 - ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 48 |
| 8.1 | Методология Сравнительного подхода | 48 |
| 8.2 | Подбор и описание объектов-аналогов | 49 |
| 8.3 | Определение величины корректировок | 51 |
| 8.4 | Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки №1 методом сравнения продаж | 53 |
| 9 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ | 56 |
| 10 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 - ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 58 |
| 10.1 | Методология Сравнительного подхода | 58 |
| 10.2 | Подбор и описание объектов-аналогов | 59 |
| 10.3 | Определение величины корректировок | 61 |
| 10.4 | Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки методом сравнения продаж | 63 |
| 11 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ | 66 |
| 12 | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 68 |
| | ПРИЛОЖЕНИЯ | 70 |

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-450/1117 от 27 ноября 2017 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем - ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №1

Таблица 1.1

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки №1 ¹ | |
|---|---|
| Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3 | |
| Объект оценки | Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3 |
| Площадь, кв. м. | 4 528 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для производственных целей |
| Кадастровый (или условный) номер | 45:25:070105:159 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 3 419 319,20 ² |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м. | 755,15 |
| Местоположение | Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3 |
| Оцениваемые права | Право собственности |
| Имущественные права | Право собственности |
| Субъект права | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ³ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 |
| Существующие обременения | аренда |
| Дата оценки | 01 декабря 2017 года |
| Дата составления отчета | 20 декабря 2017 года |
| Период проведения оценки | 27 ноября 2017 года – 20 декабря 2017 года |
| Улучшения⁴ | |
| На дату оценки участок застроен. На участке расположено - Нежилое здание, общей площадью 5 608,2 кв.м | |
| План-схема земельного участка⁵ | |

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

² Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>

³ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

⁴ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

⁵ Согласно сайту Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки №1¹



1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
|---|--|
| Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3 | |
| Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | 8 028 144 (Восемь миллионов двадцать восемь тысяч сто сорок четыре) рубля, НДС не облагается |
| Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки: | |
| 8 028 144 (Восемь миллионов двадцать восемь тысяч сто сорок четыре) рубля, НДС не облагается | |

1.4 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №2

Таблица 1.3

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁶ | |
|---|--|
| Объект оценки | Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 |
| Общая площадь, кв.м. | 5 608,2 |
| Назначение | Нежилое |
| Текущее использование | Административное |
| Кадастровые (или условные) номера | 45:25:070105:413 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 25 377 273,25 ⁷ |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м. | 4 525,03 |
| Год постройки | 1961 |
| Местоположение | Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 |

⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru/> (см. Приложение №1)

| | |
|--|--|
| Оцениваемые права | Право собственности |
| Имущественные права | Право собственности |
| Субъект права | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ⁹ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 |
| Существующие обременения или ограничения | аренда |
| Дата оценки | 01 декабря 2017 года |
| Дата составления отчета | 20 декабря 2017 года |
| Период проведения оценки | 27 ноября 2017 года – 20 декабря 2017 года |

1.5 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.4

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
|--|---|
| Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 | |
| Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | 49 098 932 (Сорок девять миллионов девяносто восемь тысяч девятьсот тридцать два) рубля, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок |
| Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки: | |
| 49 098 932 (Сорок девять миллионов девяносто восемь тысяч девятьсот тридцать два) рубля, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок | |

1.6 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости (справедливой стоимости) действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

⁹ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

| | |
|---|---|
| <p>Объекты оценки</p> | <p>1.Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3; 2.Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2.</p> |
| <p>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей</p> | <p>1.Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3; 2.Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2.</p> |
| <p>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> | <p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p> | <p>Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)</p> |
| <p>Предполагаемое использование результатов оценки</p> | <p>Для актуальной оценки активов Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Вид стоимости</p> | <p>Рыночная стоимость (справедливая стоимость)</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости (справедливой стоимости). Рыночная стоимость (справедливая стоимость) – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)»</p> |
| <p>Применяемые стандарты оценки</p> | <p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p> |
| <p>Дата оценки</p> | <p>01 декабря 2017 года</p> |
| <p>Дата составления Отчета</p> | <p>20 декабря 2017 года</p> |
| <p>Срок проведения оценки</p> | <p>27 ноября 2017 года – 20 декабря 2017 года</p> |
| <p>Форма Отчета</p> | <p>письменная</p> |
| <p>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</p> | <p>58,5814 рублей за 1 долл.США</p> |
| <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p> | <p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p> |

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1

| Заказчик | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество) |
| Полное наименование и организационно-правовая форма | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1147799010325 |
| Дата присвоения ОГРН | 02.07.2014 г |
| Место нахождения | 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 |

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

| Оценщик | |
|---|---|
| Ф.И.О. | Богомазова Полина Сергеевна |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 726 от 21 октября 2015 года. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 772400404942, регистрационный номер 050414, выдан 05.06.2015 года |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Профессиональная ответственность оценщика (Богомазовой Полины Сергеевны) застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-061030/17 от 20.09.2017 года, сроком действия с 01.10.2017 года по 30.09.2018 года, страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2015 года |
| Почтовый адрес оценщика | 111020, г. Москва, а/я 14 |
| Контактный номер телефона | 8 495 975 98 15 |
| Адрес электронной почты | ifo@atlant-mos.ru |
| Местонахождение Оценщика | Россия, г. Москва ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10 |
| Степень участия в оценке | - сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки; - составление отчета об оценке. |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746110053 |
| Дата присвоения ОГРН | 19.02.2010 г. |
| Адрес местонахождения | г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10 |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135 | |
| Требование о независимости выполнено | |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки | |
| Иные организации и специалисты не привлекались | |

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии

документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. Использование документов, датированных после даты оценки. К настоящему Отчету приложены документы, выпущенные после даты оценки. Данные документы использованы оценщиком для точного описания объекта оценки и содержат актуальную информацию. Использование данных документов не влияет на результаты оценки, так как они содержат данные о кадастровой стоимости объекта оценки на дату оценки.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
- 6.Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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.

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

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

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки №1 - Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, 3;

Объект оценки №2 - Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2.

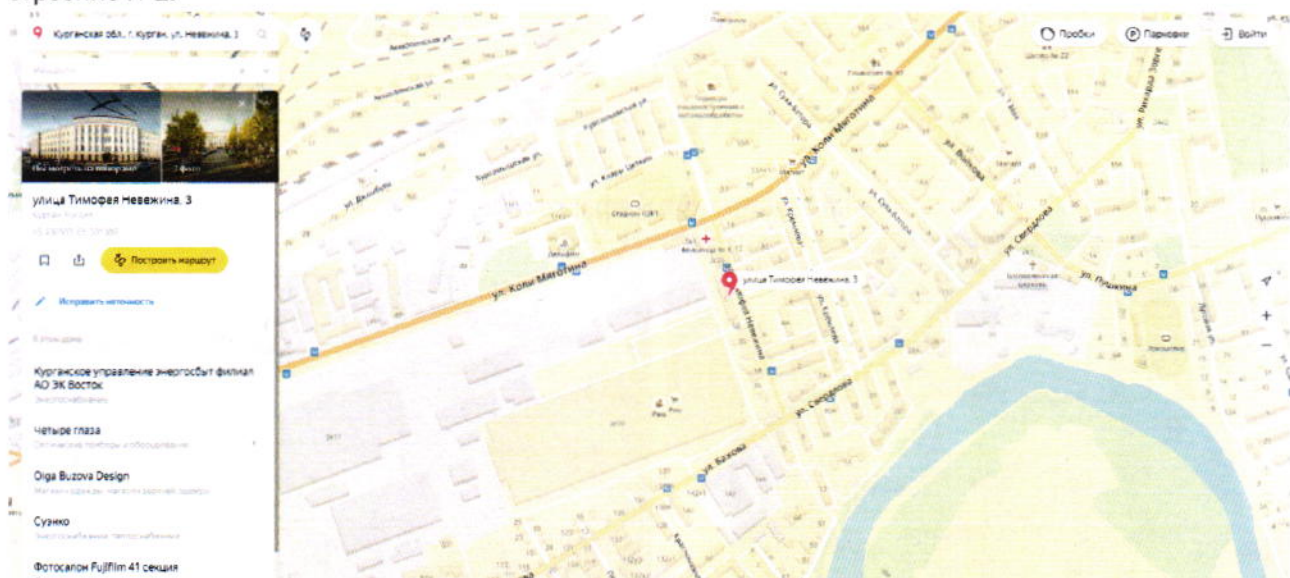


Рисунок 5.1 Местоположение объектов оценки на карте г. Курган⁹

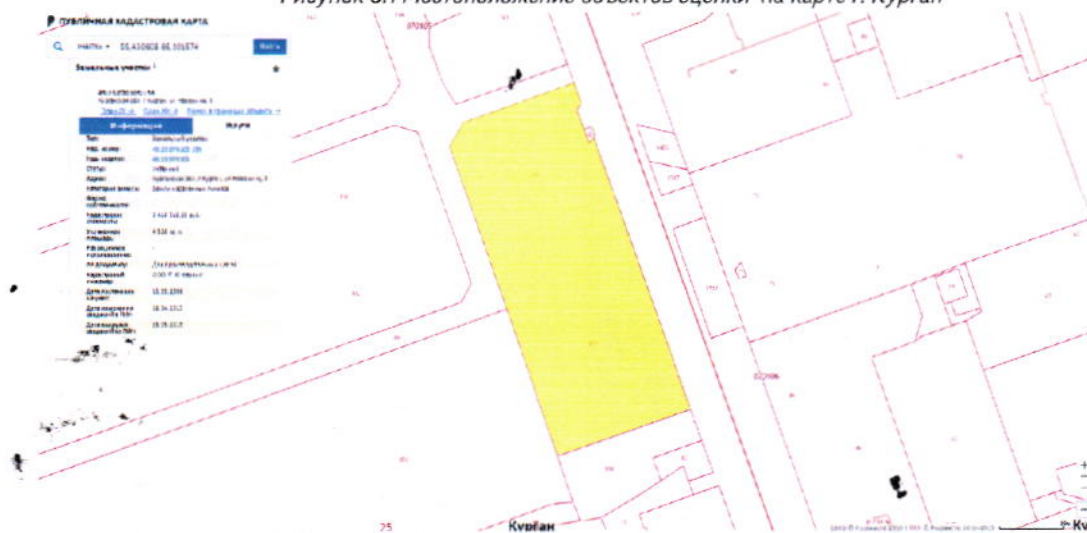


Рисунок 5.2 Местоположение объекта оценки №1 на кадастровой карте¹⁰

⁹ <http://maps.yandex.ru>

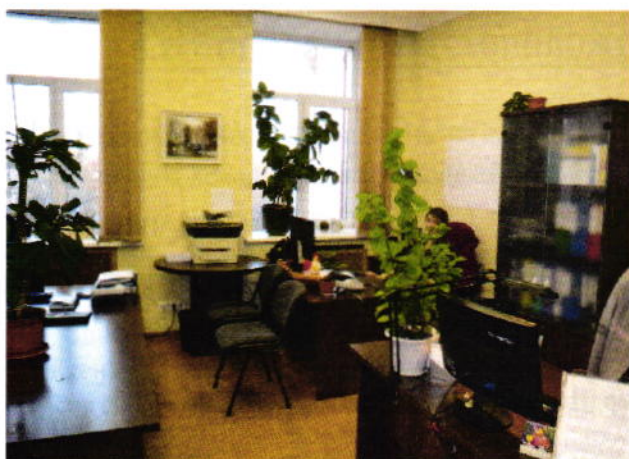
¹⁰ <http://pkk5.rosreestr.ru>



Рисунок 5.3 Местоположение объекта оценки №2 на кадастровой карте"

Фотографии объектов оценки:





5.1.1 ОПИСАНИЕ Г. КУРГАН¹²

Курга́н (основан в 1679 году, но русское поселение на этом месте существовало с 1553 года. До 1738 года именовался Царёво Городище; до 1782 – Курга́нская слобода) – город в Российской Федерации, административный центр Курганской области. Расположен в Уральском федеральном округе, по берегам реки Тобол (преимущественно на левом берегу).

Население города – 322 042 чел. (2017). С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением – 360 000 человек (2015).

Курган – один из важнейших экономических, научный и культурный центров УФО, крупный транспортный узел. Промышленный центр (среднее машиностроение, химическая, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Город известен в стране благодаря Российскому научному центру «Восстановительная травматология и ортопедия» имени академика Г. А. Илизарова. Также в Кургане производятся автобусы КАвЗ, боевые машины пехоты БМП-3 и Курганец-25, а также медикаменты, нефтегазовое оборудование и трубопроводная арматура.

Имеет статус города областного подчинения, в границах которого образован городской округ город Курган с крупнейшим населённым пунктом в его составе.

Курган находится в центральной части Евразии, в 1973 км к востоку от Москвы.

Географические координаты: 55°27' северной широты, 65°20' восточной долготы, 75 м над уровнем моря.

Город расположен на Западно-Сибирской равнине по берегам Тобола.

¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))