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 № АО-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. 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

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 01 декабря 2017 года

Дата составления отчета: 20 декабря 2017 года

Вход. № ВХ2017122113

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 девяносто 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 14

5.1 Описание местоположения объектов оценки 14
5.1.1 Описание г. Курган 16
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 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком): 20
5.4.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»): 20
5.4.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика): 20
5.4.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет): 20

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 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объектов оценки 22
6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД 23
6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 25
6.2.1 Рынок офисной недвижимости РФ в 2017 г. 25
6.3 Анализ рынка объекта оценки №1 – земельного участка 26
6.3.1 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. 26
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 28
6.4 Анализ рынка объекта оценки №2- нежилого здания 30
6.4.1 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. 30