



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»



М.П.

Д. К. Степанов

ОТЧЕТ № А0-723-101-451/17

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 01 декабря 2017 года

Дата составления отчета: 20 декабря 2017 года

Москва 2017

Вход. № ВХ 2017 122111

21 ДЕК 2017

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-451/1117 от 27 ноября 2017 года, оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1
 2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6
 3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7
 4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4
- 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 объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5674, общей площадью 251,1 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	44 150 403
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5679, общей площадью 45,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6	10 081 741
3. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5677, общей площадью 38,8 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7	8 522 256
4. Нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678, общей площадью 161,9 кв. м, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4	33 367 042

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 объекты оценки.....	5
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
2.1	Задание на оценку	9
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1	Сведения о Заказчике	11
3.2	Сведения об оценщике.....	11
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
4.1	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
4.2	Термины и определения.....	13
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ	
	ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	
	ОЦЕНКИ 15	
5.1	Описание местоположения объектов оценки.....	15
5.2	Описание местоположения оцениваемых объектов	18
5.3	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
5.4	Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения ²¹	
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ	
	ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
6.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	23
6.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.....	27
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
7.5	Согласование результатов.....	40
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
	СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
8.1	Методология сравнительного подхода.....	41
8.2	Подбор и описание объектов-аналогов.....	44
8.3	Подбор и описание объектов-аналогов.....	45
8.4	Определение величины корректировок	46
8.5	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки методом сравнения продаж	49
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ*	
	ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	58
9.1	Определение потенциального валового дохода	58