



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

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
2.1	Задание на оценку.....	9
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>11</b>
3.1	Сведения о Заказчике .....	11
3.2	Сведения об оценщике.....	11
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
4.1	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
4.2	Термины и определения.....	13
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ</b>	
	<b>ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ</b>	
	<b>ОЦЕНКИ 15</b>	
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 <sup>21</sup>	
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ</b>	
	<b>ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>23</b>
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
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)</b>	
	<b>К ОЦЕНКЕ 36</b>	
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
<b>8</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	
	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>41</b>
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
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ*</b>	
	<b>ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>58</b>
9.1	Определение потенциального валового дохода .....	58

9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ .....	67
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	67
9.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	67
9.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	68
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	70
11	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	74

# 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-101-451/1117 от 27 ноября 2017 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем - ООО «Атлант Оценка».

## 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки <sup>1</sup>				
Объекты оценки	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	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	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	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
Площадь, кв. м.	251,1	45,9	38,8	161,9
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	офисное <sup>2</sup>	офисное <sup>3</sup>	офисное <sup>4</sup>	офисное <sup>5</sup>
Кадастровый (или условный) номер	72:23:0216003:5674 <sup>6</sup>	72:23:0216003:5679 <sup>7</sup>	72:23:0216003:5677 <sup>8</sup>	72:23:0216003:5678 <sup>9</sup>
Год постройки здания, в котором расположено помещение <sup>10</sup>	2005	2005	2005	2005
Кадастровая стоимость, руб.	6 949 724,83 <sup>11</sup>	1 270 379,81 <sup>12</sup>	1 073 872,26 <sup>13</sup>	4 480 925,73 <sup>14</sup>

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>3</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>4</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>5</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>6</sup> Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

<sup>7</sup> Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

<sup>8</sup> Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

<sup>9</sup> Выписка из ЕГРП (см. Приложение №1)

<sup>10</sup> Выписка из Технического паспорта на здание

<sup>11</sup> Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>12</sup> Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>13</sup> Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>14</sup> Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки <sup>1</sup>				
Местоположение	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Этаж (номера на поэтажном плане)	цоколь	3	3	2
Имущественные права	Право собственности			
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) <sup>1</sup> , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11			
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано			

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	
Не применялся	
Сравнительный подход	
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

<sup>1</sup> Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Доходный подход

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	16 150 090
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	3 578 960
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	3 025 350
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	11 813 630

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки:

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

#### 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов 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.



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>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</p>
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Право собственности</p> <p>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>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов</p> <p>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><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная 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. Рыночная 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"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <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><b>Применяемые стандарты оценки</b></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><b>Дата оценки</b></p>	<p>01 декабря 2017 года</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>20 декабря 2017 года</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>27 ноября 2017 года - 20 декабря 2017 года</p>
<p><b>Форма Отчета</b></p>	<p>письменная</p>
<p><b>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</b></p>	<p>58,5814 рублей за 1 долл.США</p>
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b></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	info@atlant-mos.ru
Местонахождение Оценщика	Россия, г. Москва ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Степень участия в оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор и анализ информации об объекте оценки;</li> <li>- сбор и анализ информации о рынке объекта оценки;</li> <li>- расчет рыночной стоимости объекта оценки;</li> <li>- составление отчета об оценке.</li> </ul>
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.

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
7. 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.

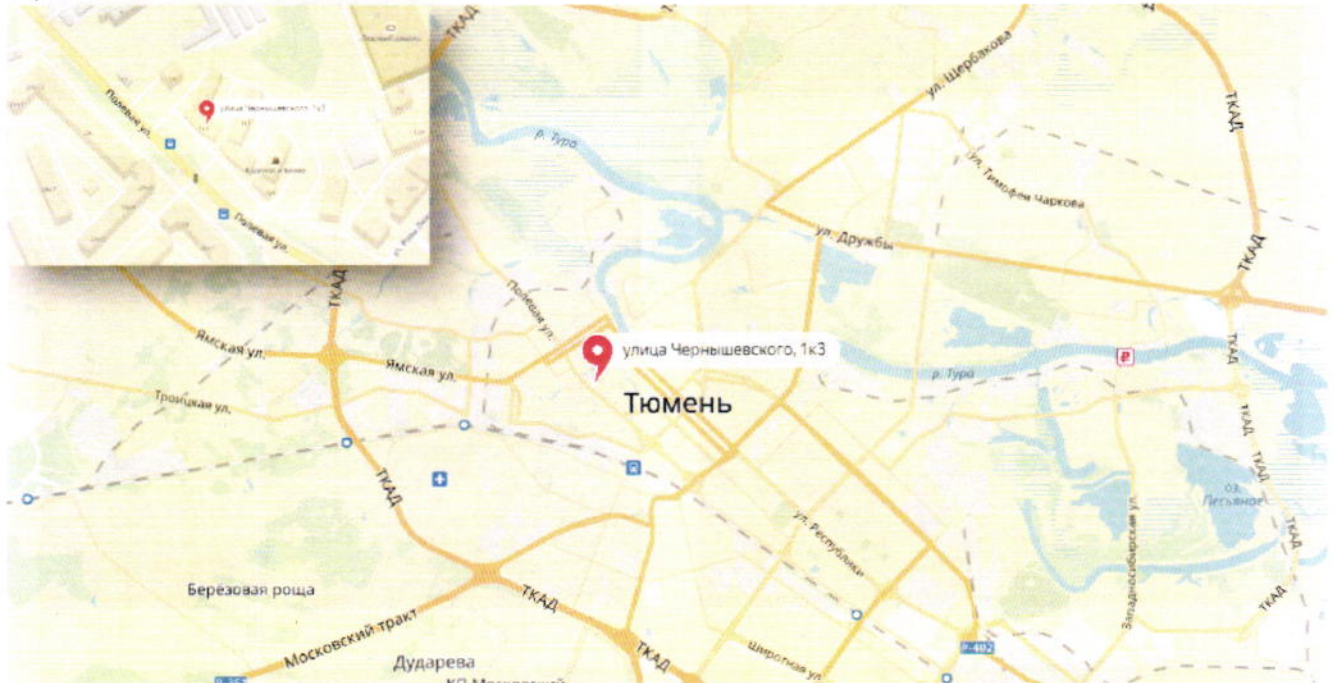
**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3.

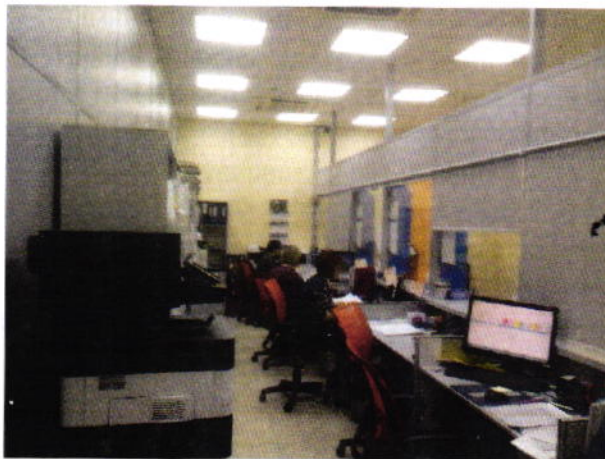
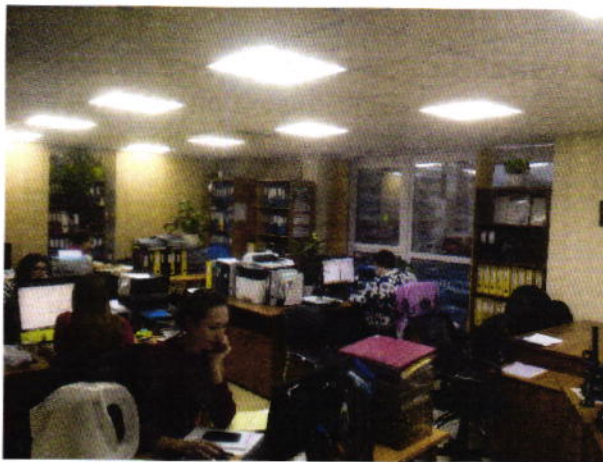
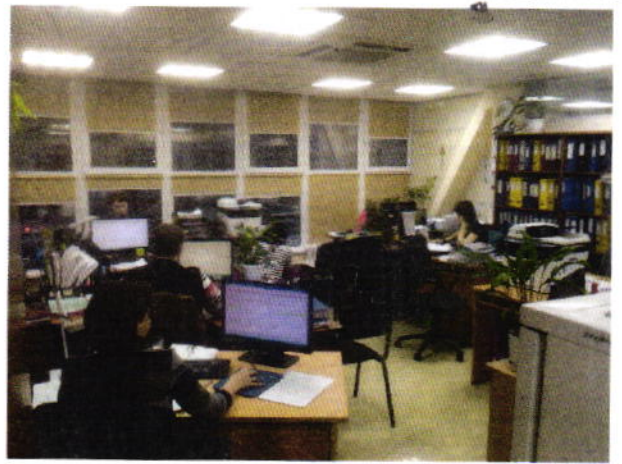
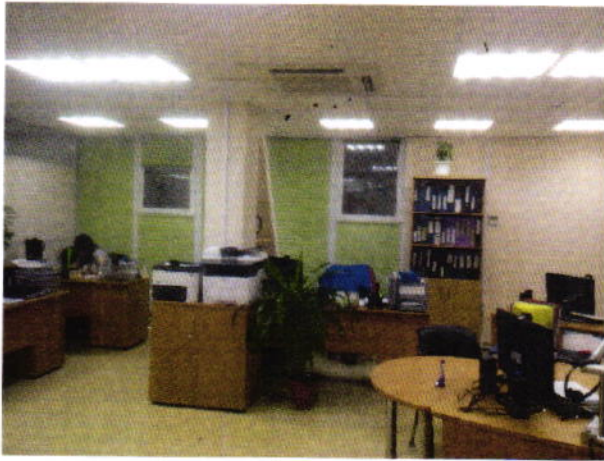


*Рисунок 5.1 Местоположение объектов на карте г. Тюмени<sup>10</sup>*

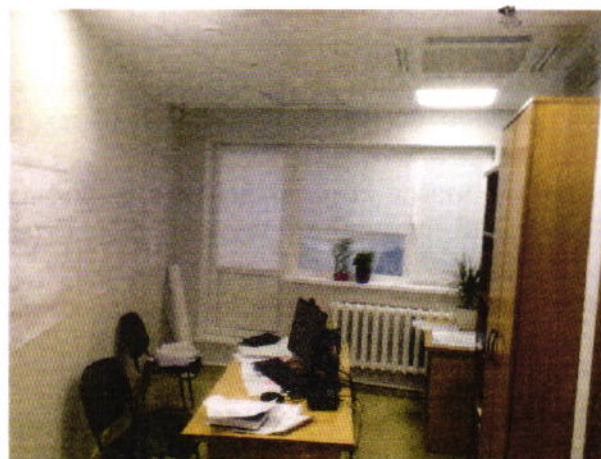
Фотографии объектов оценки:



<sup>10</sup> <http://maps.yandex.ru>







### 5.1.1. ОПИСАНИЕ Г. ТЮМЕНЬ<sup>7</sup>

Тюмень – город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Тюмень. Занимает 18 место среди городов России по численности населения.

Город разделён на четыре административных округа:

№ на карте	Название	Население (чел.) (2017)	Площадь (км <sup>2</sup> )
1	Восточный административный округ	179 336	59,9
2	Калининский административный округ	203 538	204,2
3	Ленинский административный округ	176 493	218,1
4	Центральный административный округ	185 187	126,5

Административные округа не являются муниципальными образованиями.

Город Тюмень в рамках административно-территориального устройства области является центром Тюменского района, в который не входит, составляя отдельное от него административно-территориальное образование – город (областного значения).

В рамках муниципального устройства, он образует одноимённый городской округ город Тюмень с единственным населённым пунктом в его составе.

Площадь территории города (в границах городского округа) составляет 698,5 км<sup>2</sup>.

Из 69848,0 га городской застройкой занято 16065 га, что составляет 23,0 % территории городского округа.

В составе территории городского округа входят:

земли населённых пунктов 47012 га (67,3 %)

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 8134 га (11,6 %)

земли лесного фонда 6989 га (10,0 %)

земли запаса 3718 га (5,3 %)

земли сельскохозяйственного назначения 3579 га (5,1 %)

земли водного фонда 355 га (0,5 %)

земли особо охраняемых территорий и объектов 61 га (0,1 %).

<sup>7</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C>