



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 № АО-721-101-449/17

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта
недвижимости – нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313,
общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

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 12 21 12

21 АЕК 2017

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-449/1117 от 27 ноября 2017 года, оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта 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 объекта оценки и его 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.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС

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.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ	
	ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	
	ОЦЕНКИ	13
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ	
	ПОЛУЧЕНИЯ	19
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ	
	ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	
	РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В	
	ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	21
6.2	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ	
	СЕКМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ	
	АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	25
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)	
	К ОЦЕНКЕ	34
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ).....	34
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	36
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	38
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
8.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
8.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	42
8.3	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	43
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК	44
8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ	
	ПРОДАЖ	47
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	50
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	50

9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОБОРА ПЛАТЕЖЕЙ	54
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	54
9.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	55
9.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	57
11	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-449/1117 от 27 ноября 2017 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем - ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь, кв. м.	293,1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения (общепит) ²
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:1313 ³
Год постройки здания, в котором расположено помещение	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	72 80 809,17 ⁴
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Этаж (номера на поэтажном плане)	1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ⁵ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	Аренда

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	59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС
Доходный подход	25 060 669 (Двадцать пять миллионов шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей без НДС
Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:	

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

³ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

⁴ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁵ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ 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 объекта 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

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	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».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки	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.
Вид стоимости	Рыночная стоимость 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: - 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. 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>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</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	info@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 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 объекта 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

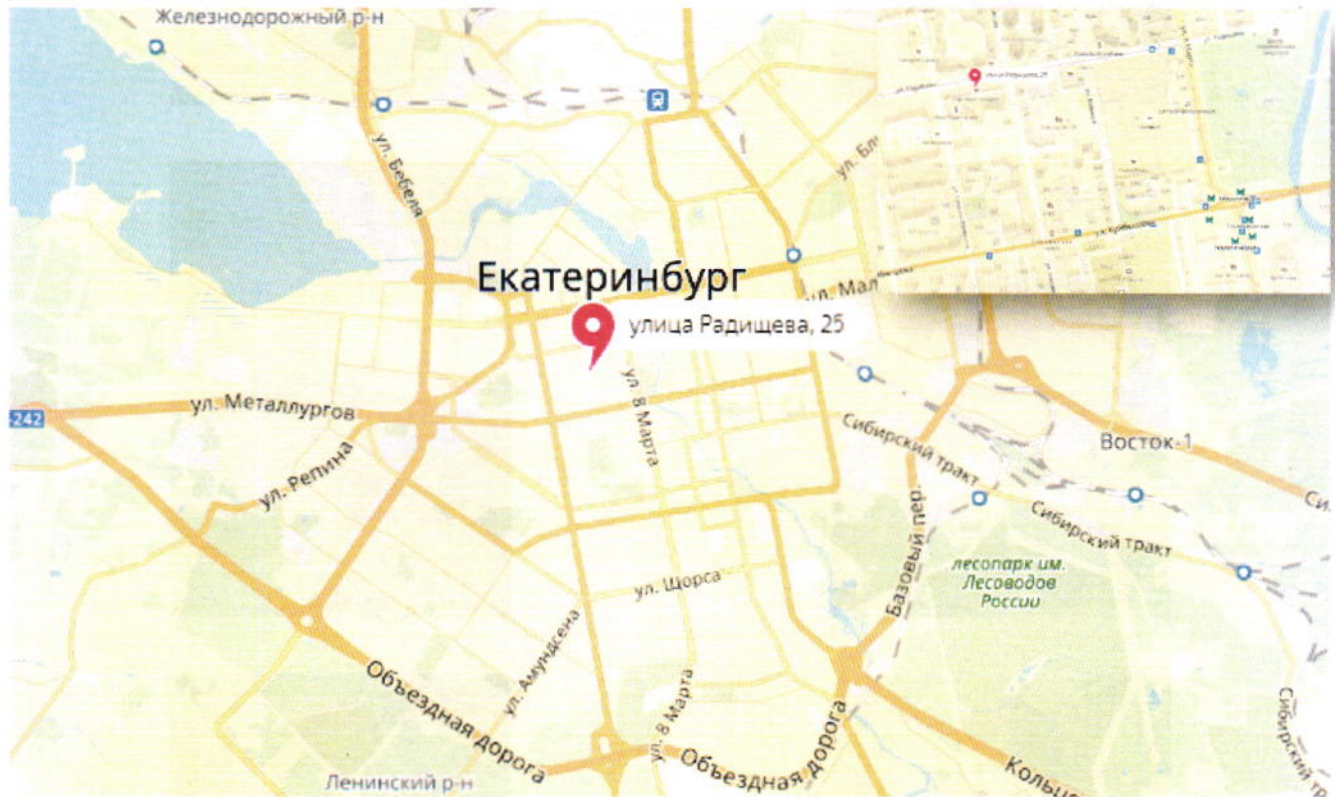


Рисунок 5.1 Местоположение объекта на карте г. Екатеринбурга¹

Фотографии объекта оценки:



¹ <http://maps.yandex.ru>





5.1.1 . ОПИСАНИЕ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ⁷

Екатеринбур́г (с 1924 по 1991 год – Свердловск) – город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона.

Расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь, что с течением истории благоприятно повлияло на развитие города: Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года, как столица горнозаводского края. Имя городу дано в честь Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии. Во время её правления через город проложили главную дорогу Российской империи – Сибирский тракт. Екатеринбург стал городом-ключом к бескрайней и богатой Сибири, «окном в Азию», подобно тому, как Петербург был российским «окном в Европу».

С конца XIX – начала XX века Екатеринбург – один из центров революционного движения на Урале. В советские годы город превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в Победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург – четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация – четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является значимым административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Административное деление

Основная статья: Административное деление Екатеринбурга

Город и городской округ делится на 7 внутригородских районов:

1. Верх-Исетский,
2. Железнодорожный,
3. Орджоникидзевский,
4. Кировский,
5. Октябрьский,
6. Чкаловский,
7. Ленинский.



Административно-территориальное деление Екатеринбурга

Каждый район не является муниципальным образованием, а исторический центр города поделён между пятью внутригородскими районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Планируется создание Академического района из частей Ленинского и Верх-Исетского районов

Екатеринбург – один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией Mc Kinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой продукт Екатеринбурга в 19 млрд долларов (по расчётам компании, должен вырасти до 40 млрд к 2025 году).

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, после Москвы и Санкт-Петербурга. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в рейтинге крупнейших по экономике городов – столиц регионов России за 2015 год, Екатеринбург занял 3 место. Валовой городской продукт (ВГП) города составил 898 млрд рублей. В расчёте на душу населения ВГП составил 621,0 тыс. рублей (18 место). В 2015 году валовой городской продукт Екатеринбургской агломерации составил 50,7 млрд международных долларов (четвёртое место по стране) или 25,4 тыс. международных долларов в пересчёте на одного жителя агломерации.

В советское время Екатеринбург, образуя с Челябинском и Пермью Уральский промышленный узел, был сугубо промышленным городом, с долей промышленности в экономике 90 % (из них 90 % приходилось на оборонные производства).

Бывший глава Екатеринбурга Аркадий Чернецкий поставил целью диверсификацию экономики города, вследствие чего на данный момент в Екатеринбурге развиты такие отрасли, как складское хозяйство, транспорт, логистика, телекоммуникации, финансовый сектор, оптово-розничная торговля и другие. Экономико-географ Наталья Зубаревич указывает, что на современном этапе Екатеринбург практически утратил промышленную специализацию.

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оцениваемый объект расположен в районе «Ленинский» г. Екатеринбург.

Описание района «Ленинский»⁸

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3

Ленинский район – один из семи внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина.

В районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» – пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева).

Располагается в центральной части Екатеринбурга. Территория района занимает 3429 га, из них 430 га зелёных насаждений, включая 6 скверов, 5 парков и лесопарков (в том числе Зелёная Роща).

В Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ».

В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич» (на месте советского универсама № 1, открытого в 1973 г., в 1990-е годы – универсама «Мария»), «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор» (на месте исторического мытного двора Екатеринбурга), «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат». На территории района находятся две станции метро: «Площадь 1905 года» и «Геологическая».

В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6.

На территории района расположены 228 спортивных сооружений, 22 образовательных учреждения, 39 дошкольных образовательных учреждений, 5 загородных и 30 городских летних оздоровительных лагерей, 26 подростковых клубов, Центр социального обслуживания молодёжи, ДЮСШ «Юность».

В районе также расположены 8 вузов, более 200 памятников исторического и культурного наследия, 3 музея, 10 массовых библиотек, цирк.

Описание локального местоположения объекта оценки⁸

Объект оценки расположен на первой линии улицы Радищева, в ТЦ «Торговая Галерея». Ближайшая транспортная магистраль – ул. Московская (около 470 м.).

Ближайшая станция метро – «Геологическая» (11 мин. пешком). Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус) – «Радищева» (490 м.)⁹

Ближайшее окружение составляют объекты социальной инфраструктуры и жилые дома. Подъезд круглогодичный асфальтированный.

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹¹

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки¹²

Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь общая, кв.м.	293,1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения (общепит) ¹³
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:1313 ¹⁴

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки

⁸ <http://maps.yandex.ru/>

⁹ <http://maps.yandex.ru/>

¹¹ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

¹² Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

¹³ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

¹⁴ Выписка ЕГРН (см. Приложение №1)

Материал стен	н/д
Этаж расположения	1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Год постройки здания, в котором расположено помещение	н/д
Состояние здания	Хорошее ¹⁵
Вид внутренней отделки	Люкс ¹⁶
Кадастровая стоимость, руб.	7 280 809,17 ¹⁷
Балансовая стоимость, руб.	60 100 000,0 руб.
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Описание имущественных прав на объект оценки¹⁸	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ¹⁹ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	аренда
Информация о текущем использовании объекта оценки²⁰	
Используется в качестве помещения свободного назначения - общепит	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

¹⁵ Согласно визуальному осмотру

¹⁶ Вид внутренней отделки определен по интервью с Заказчиком и визуальному осмотру

¹⁷ <http://pk5.rosreestr.ru>

¹⁸ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

¹⁹ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²⁰ Интервью с заказчиком, результаты визуального осмотра.