



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 ИНН/КПП: 7709443904/770101001

№ ЭП-191219-54/4 от 17.04.2023 УТВЕРЖДАЮ
реквизиты экспертного заключения

Генеральный директор



[Handwritten signature] /М.О. Ильин/

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на отчет № ОКНИП-ТС-3528/21-15-4 от 10.04.2023 « Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости»
(далее – Отчет)**

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № ЭП-191219 от 19.12.2019	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	Полное наименование:	Акционерное общество «НЭО Центр»
	Местонахождение:	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
	ОГРН:	1137746344933
	Дата присвоения ОГРН:	16.04.2013

Цель экспертизы

Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки (ФСО I) «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО II) «Виды стоимости», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО III) «Процесс оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО IV) «Задание на оценку», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО V) «Подходы и методы оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО VI) «Отчет об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;

(далее Федеральный закон, ФСО № I, II, III, IV, V, VI, 7, методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (при наличии), другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).

Проверка Отчета на предмет подтверждения стоимости объекта оценки.

Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<p>1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился.</p> <p>2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.</p> <p>3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.</p>
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	<p>Горев Сергей Владимирович Регистрационный номер согласно реестру членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 №0007; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 027456-1 от 03.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости».</p>

2. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, в составе:</p> <p>1. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038185 от 16.01.2023 г.</p> <p>2. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из №КУВИ-999/2023-038186 от 16.01.2023 г.</p> <p>3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой</p>
---	---

**Информация,
идентифицирующая
объект оценки**

воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038187 от 16.01.2023 г.

4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038188 от 16.01.2023 г.

5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038190 от 16.01.2023 г.

6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038194 от 16.01.2023 г.

7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038193 от 16.01.2023 г.

8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038189 от 16.01.2023 г.

9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038191 от 16.01.2023 г.

**Информация,
идентифицирующая
объект оценки**

10. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038192 от 16.01.2023 г.

11. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038195 от 16.01.2023 г.

12. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038196 от 16.01.2023 г.

13. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038198 от 16.01.2023 г.

14. Право долгосрочной аренды (49 лет) на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/-157 кв. м. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-038197 от 16.01.2023 г.

Стоимость земельного участка, будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение и канализация), работы по благоустройству и озеленению территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4-6 Приложения 1 к Договору на оценку. (стр. 4-5)

**Права на объект оценки,
учитываемые при
определении стоимости
объекта оценки**

• здания и сооружения – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный Арендный бизнес 3", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

• земельный участок – право долгосрочной аренды (49 лет) АО УК "Первая" Д.У. Комбинированным закрытым

	<p>паевым инвестиционным фондом "Современный Арендный бизнес 3", ИНН: 7710183778. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г. (стр. 5)</p>
Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	<p><u>Соломенникова Татьяна Алексеевна</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Членство в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» свидетельство № 2000 от 12.04.2016; • Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 2007., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024799-1 от 15.07.2021.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Акционерное общество "НЭО Центр" ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Задание на оценку №15 от 07.04.2023 г. к договору №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд между ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 7" и АО "НЭО Центр"; Дополнительное соглашение №1 от 10.04.2023 г. к заданию на оценку №15 от 07.04.2023 г. к договору №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. (стр. 6)</p>
Дата оценки (дата определения стоимости)	<p>06.04.2023 (стр. 9).</p>
Дата составления Отчета	<p>10.04.2023 (стр. 6).</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"¹</p>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 06.04.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>(стр. 7)</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности</p>

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

(IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (стр. 8-9).

Сведения об иных документах и материалах, предоставленных для экспертизы отчета об оценке

Не предоставлены.

**Существенные
допущения в отношении
объекта оценки и (или)
условий предполагаемой
сделки или
использования объекта
оценки**

1. По состоянию на дату оценки нежилые здания сданы в долгосрочную аренду. Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

2. По состоянию на дату оценки на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/-157 кв. м зарегистрировано обременение - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2022 г. Оценка справедливой стоимости земельного участка, будет производиться без учета данного обременения.

3. Стоимость права аренды земельного участка, будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация и водопровод) и работы по благоустройству территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 4-6 Приложения 1 к Договору на оценку.
(стр. 9).

**Принятые при
проведении оценки
объекта оценки
допущения и
ограничения оценки, в
том числе не
отраженные в задании
на оценку**

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
 6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
 7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
 8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
(стр. 9-10)
-

Итоговое значение величины справедливой стоимости объекта оценки	7 437 632 000 (Семь миллиардов четыреста тридцать семь миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей, без учета НДС (20%)* (стр. 6)
---	---

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

3.1. Результаты проверки Отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Проверка на предмет соответствия требованиям ФЗ № 135, общим ФСО № I-VI, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО

№ п/п	Требование	Источник
Требования к форме отчета		
1	Отчет (или его часть) представлен: <ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. 	ст. 11 ФЗ-135, п.4, 5 ФСО VI
2	Для Отчета в нескольких частях в разной форме – обеспечена идентификация Отчета как совокупности всех частей	п. 6 ФСО VI
Сведения в Отчете		
3	Порядковый номер Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
4	Дата составления Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
5	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
6	Информация из задания на оценку: <ul style="list-style-type: none"> • Объект оценки, включая права на объект оценки • цель оценки • указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке • вид стоимости • предпосылки стоимости • основания для установления предпосылок стоимости 	п.п. 3 п. 7 ФСО VI

* земельный участок в собственности – НДС не облагается

	<ul style="list-style-type: none"> дата оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> специальные допущения (при наличии) 	
	<ul style="list-style-type: none"> иные существенные допущения (при наличии) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ограничения оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> указание на форму составления Отчета 	
	<ul style="list-style-type: none"> иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку 	
7	Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе:	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 4 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика 	
	<ul style="list-style-type: none"> сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО) 	
8	Сведения о заказчике оценки:	п.п. 5 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> <u>или</u> фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <u>или</u> реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо; 	
9	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор:	п.п. 6 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> полное и (или) сокращенное наименование, 	
	<ul style="list-style-type: none"> основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, 	
	<ul style="list-style-type: none"> место нахождения 	
10	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 7 п. 7 ФСО VI
11	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	п.п. 8 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> их квалификации, 	
	<ul style="list-style-type: none"> опыта 	
	<ul style="list-style-type: none"> и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 	
12	Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 9 п. 7 ФСО VI
13	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:	п.п. 9 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> <u>или</u> указание на использование, 	
	<ul style="list-style-type: none"> <u>или</u> обоснование неиспользования. 	
14	Точное описание объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 10 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> количественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> качественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 	п.п. 10, 15 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) 	
15	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI
16	Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI
17	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	п.п. 12 п. 7 ФСО VI
18	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:	ст.11 135-ФЗ, п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • последовательность определения стоимости объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • обоснование выбора используемых подходов к оценке 	
	<ul style="list-style-type: none"> • комментарий в отношении отказа от использования подхода 	
	<ul style="list-style-type: none"> • обоснование выбора используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов 	
	<ul style="list-style-type: none"> • согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. 	
Общее ко всем разделам		
19	Отчет не должен вводить в заблуждение	ст. 11 135-ФЗ
20	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования	ст. 11 135-ФЗ
21	В Отчете должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	п.п. 1 п. 2 ФСО VI
22	Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	п.п. 2 п. 2 ФСО VI
23	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	п.п. 3 п. 2 ФСО VI
24	Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> • если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; • если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки 	п. 12 ФСО III
25	Подтверждение полученной из внешних источников [существенной] информации выполнено следующим образом: <ul style="list-style-type: none"> • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки; • в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации 	п. 8 ФСО VI
26	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в Отчет должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	п. 10 ФСО VI

27	Информация (от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица) подтверждена одним из следующих способов:	п. 13 ФСО III
28	• <u>или</u> путем заверения копий документов и материалов;	
29	• или путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания.	
30	Иные требования, вытекающие из задания на оценку и/или ФСО I-V применительно к конкретному Отчету	
31	Прочие требования стандартов и правил СРОО	

Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

№ п/п	Требование	Источник
Сведения в отчете об оценке		
1	В части задания на оценку:	п. 8 ФСО №7
	• состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии];	
	• характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;	
	• права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;	
2	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	• проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];	
	• не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.	
3	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	• <u>или</u> проведением необходимых вычислений;	
	• <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов	
Анализ рынка объекта оценки		
4	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7
	• анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	
	• определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;	
	• анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен;	
	• анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;	
	• основные выводы	
5	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	• при фактическом использовании;	
	• других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.	
Затратный подход к оценке		
6	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
7	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
8	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
9	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
10	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
11	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
Сравнительный подход к оценке		
12	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
13	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО №7
	• описан объем;	
	• описаны правила отбора для проведения расчетов; • обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных.	
Доходный подход к оценке		
14	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
15	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
Описание процедуры согласования результатов оценки		
16	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
17	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7
18	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки	п. 29 ФСО №7
19	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
20	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
21	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	• приведено суждение о возможных границах интервала; • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку).	

По итогам проведенной проверки отчета об оценке на соответствие указанным в таблицах выше требованиям Экспертом сделан вывод: в Отчете все требования, указанные в таблицах выше, выполнены

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Нарушения не выявлены.

3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка достоверности использованных в Отчете рыночных данных, использованных в расчетах;
- сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете.
- проверка корректности проведенных расчетов.

Стоимость объекта оценки, определенная в Отчете, подтверждена.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вывод по итогам проведения экспертизы Отчета:

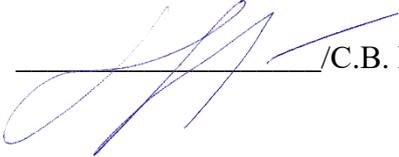
Отчет об оценке № ОКНИП-ТС-3528/21-15-4 от 10.04.2023 « Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки в размере:

7 437 632 000 (Семь миллиардов четыреста тридцать семь миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей, без учета НДС (20%)*

подтверждена.

Эксперт


/С.В. Горев/

* земельный участок в собственности – НДС не облагаются