

ОТЧЕТ № 159/6
об оценке рыночной стоимости

**нежилых помещений
административного здания
с правами на занимаемый
земельный участок,**

расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Ахтямова, д. 1

по состоянию на 20.07.2018

Заказчик: ООО «Камелия»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8,
период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

2018 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Камелия»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений административного здания с правами на занимаемый земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ахтямова, д. 1.

В состав объекта оценки вошло нежилое помещение К№ 16:50:011722:75 площадью 7119,3 кв.м, размещающееся с 1-го по 7-й этажи и в подвале здания, ряд нежилых помещений, расположенных на 8-м этаже здания, а также права на занимаемый земельный участок площадью 3111 кв.м.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **20 июля 2018 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объектов недвижимости представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***236 712 000 (Двести тридцать шесть миллионов
семьсот двенадцать тысяч) рублей.***

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. Результаты оценки	8
3. Термин используемого вида стоимости	9
4. Описание объекта оценки	10
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	15
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	21
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	21
5. Анализ рынка недвижимости	22
5.1 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНЬ	22
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки	27
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	27
7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	28
7.1.3 Расчет по основному оцениваемому помещению здания (этажи 1-7, подвал)	41
7.1.4 Расчет по раздробленным помещениям (8-й этаж)	52
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	64
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	65
7.2.2 Обоснование отказа от использования подхода	65
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	66
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	66
7.3.2 Обоснование отказа от использования подхода	68
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	69
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	71
8.1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	71
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	71
10. Применяемые стандарты оценки	73
11. Декларация качества оценки	74

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Нежилое помещение	1003	7 119,3	16:50:011722:75
Нежилое помещение	21Н	17,3	16:50:011722:47
Нежилое помещение	19Н	17,9	16:50:011722:45
Нежилое помещение	11Н	34,4	16:50:011722:48
Нежилое помещение	1002	36,1	16:50:011722:58
Нежилое помещение	3Н	97,1	16:50:011722:56
Нежилое помещение	16Н	28,1	16:50:011722:52
Нежилое помещение	20Н	17,8	16:50:011722:50
Нежилое помещение	1000	17,9	16:50:011722:60
Нежилое помещение	14Н	34,4	16:50:011722:43
Нежилое помещение	17Н	18,4	16:50:011722:44
Нежилое помещение	15Н	25,5	16:50:011722:46
Нежилое помещение	18Н	32,3	16:50:011722:51
Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	5Н	19,2	16:50:011722:53
Нежилое помещение (доля в праве 1/4)	22Н	209,3	16:50:011722:49
Нежилое помещение	1001	15,3	16:50:011722:59
Земельный участок (доля в праве 860/1000)	-	3 111	16:50:011722:24

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ахтямова, д. 1

Имущественные права на объект оценки

А) На оцениваемые помещения и здания

На дату оценки помещения (здания) на праве собственности принадлежали заказчику.
Предоставленные документы:

- Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.06.2018 по делу № А65-34535/2017.

Оцениваемое право – право собственности (право долевой собственности)

Б) На земельный участок

На дату оценки земельный участок на праве собственности принадлежал заказчику.
Предоставленные документы:

- Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.06.2018 по делу № А65-34535/2017.

Оцениваемое право – право собственности (право долевой собственности)

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены и продажи в рамках конкурсного производства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

20 июля 2018 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Камелия»

ИНН 1655282220 КПП 1655282220

ОГРН 1131690085504 Дата присвоения ОГРН – 10.12.2013

Адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ахтямова, д. 1

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом

о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении (подтверждении) квалификации

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8, период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 159 от 10.05.2018 (с учетом дополнительного соглашения)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилое помещение	1003	7 119,3	16:50:011722:75
Нежилое помещение	21Н	17,3	16:50:011722:47
Нежилое помещение	19Н	17,9	16:50:011722:45
Нежилое помещение	11Н	34,4	16:50:011722:48
Нежилое помещение	1002	36,1	16:50:011722:58
Нежилое помещение	3Н	97,1	16:50:011722:56
Нежилое помещение	16Н	28,1	16:50:011722:52
Нежилое помещение	20Н	17,8	16:50:011722:50
Нежилое помещение	1000	17,9	16:50:011722:60
Нежилое помещение	14Н	34,4	16:50:011722:43
Нежилое помещение	17Н	18,4	16:50:011722:44
Нежилое помещение	15Н	25,5	16:50:011722:46
Нежилое помещение	18Н	32,3	16:50:011722:51
Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	5Н	19,2	16:50:011722:53
Нежилое помещение (доля в праве 1/4)	22Н	209,3	16:50:011722:49
Нежилое помещение	1001	15,3	16:50:011722:59
Земельный участок (доля в праве 860/1000)	-	3 111	16:50:011722:24

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ахтямова, д. 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 236 712 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 236 712 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

20 июля 2018 года Порядковый № 159/6

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве помещений административного здания

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Номер	Площадь, кв.м	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение	1003	7 119,3	16:50:011722:75	193 200 000	27 137
2	Нежилое помещение	21Н	17,3	16:50:011722:47	781 000	45 145
3	Нежилое помещение	19Н	17,9	16:50:011722:45	808 000	45 140
4	Нежилое помещение	11Н	34,4	16:50:011722:48	1 553 000	45 145
5	Нежилое помещение	1002	36,1	16:50:011722:58	1 630 000	45 152
6	Нежилое помещение	3Н	97,1	16:50:011722:56	4 383 000	45 139
7	Нежилое помещение	16Н	28,1	16:50:011722:52	1 268 000	45 125
8	Нежилое помещение	20Н	17,8	16:50:011722:50	804 000	45 169
9	Нежилое помещение	1000	17,9	16:50:011722:60	808 000	45 140
10	Нежилое помещение	14Н	34,4	16:50:011722:43	1 553 000	45 145
11	Нежилое помещение	17Н	18,4	16:50:011722:44	831 000	45 163
12	Нежилое помещение	15Н	25,5	16:50:011722:46	1 151 000	45 137
13	Нежилое помещение	18Н	32,3	16:50:011722:51	1 458 000	45 139
14	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	5Н	19,2	16:50:011722:53	433 000	-
15	Нежилое помещение (доля в праве 1/4)	22Н	209,3	16:50:011722:49	560 000	-
16	Нежилое помещение	1001	15,3	16:50:011722:59	691 000	45 163
17	Земельный участок (доля в праве 860/1000)	-	3 111	16:50:011722:24	24 800 000	-
ИТОГО:					236 712 000	-

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин