

# ИП Шагидуллина Резеда Наилевна

420012, г.Казань, ул. Низенькая, д.4.

E-mail: [rez-68@mail.ru](mailto:rez-68@mail.ru), моб.тел.7-987-260-4561

---

## ОТЧЕТ № 28 - н / 18

**об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества.**

Дата определения стоимости объекта оценки  
(дата проведения оценки, дата оценки) – **18 июня 2018 г.**

Дата составления отчета – **19 июня 2018 г.**

Месторасположение объекта оценки:  
Республика Татарстан, г.Казань, ул.М.Гафури, д.46.

ЗАКАЗЧИК - Минкин Дмитрий Ильгизович.

ИСПОЛНИТЕЛЬ - Индивидуальный предприниматель  
Шагидуллина Резеда Наилевна.

Казань - 2018

*Сопроводительное письмо*

Исполнитель - ИП Шагидуллина Резеда Наилевна произвела по состоянию на 18.06.2018г. оценку рыночной стоимости недвижимого имущества.

В состав оцениваемого имущества входят следующие объекты:

- ✓ нежилые помещения общей площадью 28 965 кв.м пятиэтажного здания развлекательного комплекса «FUN PARK» 2003 года постройки;
- ✓ подземная автомобильная стоянка, не завершённая строительством;
- ✓ земельный участок с кадастровым номером 16:50:012203:5 общей площадью 15 000 кв.м.;
- ✓ земельный участок с кадастровым номером 16:50:012203:6 общей площадью 10 000 кв.м.

Объект оценки расположен по адресу: г.Казань, ул.М.Гафури, д.46.

Расчет стоимости объекта оценки произведен на основании его осмотра и использования представленной технической и правовой документации.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки объектов и прав собственности.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Исполнитель пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 18.06.2018 г. составляет (с учетом НДС):

**1 801 823 000 руб.**

**(Один миллиард восемьсот один миллион восемьсот двадцать три тысячи) рублей.**

Результаты оценки рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на дату оценки приведены в табл.1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Год постр.	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость 1м <sup>2</sup> (с НДС), руб.
1	Нежилые помещения	28 965,0	2003	1 583 249 000	241 512 559,32	54 661
2	Подземная автостоянка	550,0		11 129 000	1 697 644,07	20 235
3	Земельный участок	10 000,0		82 978 000	не облагается	8 298
4	Земельный участок	15 000,0		124 467 000	не облагается	8 298
	<b>Всего:</b>			<b>1 801 823 000</b>	<b>243 210 203,39</b>	

*Источник: Расчеты оценщика*

Исполнитель высоко ценит возможность оказать Вам услугу и будет рад сотрудничеству с Вами и в дальнейшем.

С уважением, Индивидуальный  
предприниматель - оценщик

/ Р.Н. Шагидуллина /

## СОДЕРЖАНИЕ

Лист

Сопроводительное письмо .....	2
1. Основные факты и выводы .....	5
1.1. Основание для проведения оценки .....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.3. Общая информация о ходе проведения оценки .....	5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	6
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	6
2. Задание на оценку .....	7
3. Заявление о соответствии .....	8
4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	9
5. Сведения о Заказчике и Исполнителе, сведения об Оценщике и привлеченных специалистах (экспертах) .....	10
6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	11
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с федеральными стандартами оценки ...	12
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
8.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки .....	15
8.3. Описание Вахитовского района г.Казани .....	15
8.4. Анализ местоположения объекта оценки .....	18
8.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
8.6. Износ и устаревания объекта оценки .....	20
8.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	20
8.8. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	20
8.9. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки .....	20
8.10. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	20
8.11. Фотографии объекта оценки .....	20
9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	26
10. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....	27
10.1. 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 .....	27
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	32
10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Казани, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости .....	32

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	41
11. Наиболее эффективное использование объекта оценки .....	42
12. Описание процесса оценки в части применения подходов (подхода) к оценке .....	43
12.1. Применение затратного подхода к оценке объекта оценки .....	43
12.2. Применение сравнительного подхода к оценке объекта оценки .....	43
12.3. Применение доходного подхода к оценке объекта оценки .....	44
12.4. Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки .....	45
13. Оценка рыночной стоимости объекта оценки .....	46
14. Согласование результатов оценки объекта оценки .....	66
15. Материалы, использовавшиеся при проведении оценки .....	68

**Приложения (в заверенных копиях):**

Приложение 1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения и земельные участки .....	69
Приложение 2. Технический паспорт объекта недвижимости .....	
Приложение 3. Справка о балансовой стоимости объекта оценки .....	
Приложение 4. Источники информации .....	
Приложение 5. Об участии специальных экспертиз .....	

**Документы Исполнителя и Оценщика (в копиях).**

## **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

### **1.1. Основание для проведения оценки.**

Договор об оценке - № 37/18 от 15.06.2018 г. между Заказчиком и Исполнителем.

### **1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.**

#### **1.2.1. Наименование объекта оценки – объекты недвижимости.**

**1.2.2. Адрес (местонахождение) объекта оценки – Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул.М.Гафури, д.46.**

#### **1.2.3. Краткое описание объекта оценки.**

В состав оцениваемого имущества входят следующие объекты:

✓ нежилые помещения общей площадью 28 965 кв.м пятиэтажного здания развлекательного комплекса «FUN PARK» 2003 года постройки;

✓ подземная автомобильная стоянка, не завершенная строительством;

✓ земельный участок с кадастровым номером 16:50:012203:5 общей площадью 15 000 кв.м.;

✓ земельный участок с кадастровым номером 16:50:012203:6 общей площадью 10 000 кв.м.

Разрешенное использование земельных участков: административные офисы; торговые объекты; объекты общественного питания; объекты бытового обслуживания; прачечные, химчистки; бани, сауны общественные; объекты развлекательного назначения (объекты досуга); объекты спорта; объекты дополнительного образования детей; аптечные учреждения; лабораторно-диагностические центры; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); озелененные территории; места парковки легковых автомобилей; объекты благоустройства; паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные, подземные); ограждения; объекты наружной рекламы и информации.

#### **1.2.4. Имущественные права на объект оценки – права собственности.**

Точное описание объекта оценки приведено в п.8 Настоящего Отчета.

### **1.3. Общая информация о ходе проведения оценки.**

**1.3.1. Дата проведения оценки – 18 июня 2018 г.**

**1.3.2. Дата составления Отчета об оценке – 19 июня 2018 г.**

**1.3.3. Дата определения стоимости объекта оценки – 18 июня 2018 г.**

**1.3.4. Дата обследования объекта оценки – 18 июня 2018 г.**

**1.3.5. Порядковый номер Отчета об оценке – № 28-н/18.**

### **1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.**

#### **1.4.1. Результат расчетов, полученный при применении затратного подхода.**

В данной оценке затратный подход не применим.

#### **1.4.2. Результат расчетов, полученный при применении сравнительного подхода.**

Стоимость недвижимого имущества с использованием сравнительного подхода на дату оценки составляет (с НДС):

**2 024 145 002 руб.**

**(Два миллиарда двадцать четыре миллиона сто сорок пять тысяч два) рубля.**

#### **1.4.3. Результат расчетов, полученный при применении доходного подхода.**

Стоимость недвижимого имущества с использованием доходного подхода на дату оценки составляет (с НДС):

**1 170 364 765 руб.**

**(Один миллиард сто семьдесят миллионов триста шестьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят пять) рублей.**

#### **1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 18.06.2018 г. составляет (с учетом НДС):

**1 801 823 000 руб.**

**(Один миллиард восемьсот один миллион восемьсот двадцать три тысячи) рублей.**

#### **1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.**

Результат итоговой стоимости не может быть использован для иных целей, кроме как указанной в данной оценке.