

ОТЧЕТ № 159/4
об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений,
расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Декабристов, д. 156
по состоянию на 18.05.2018

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, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов, д. 156 (пом. 1002, 1003, 1004, 1012, 1111, 1119).

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **18 мая 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:

***5 339 000 (Пять миллионов триста
тридцать девять 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.....	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки.....	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ.....	12
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	16
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	16
5. Анализ рынка недвижимости	17
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	18
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	19
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	19
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	19
7.1.2 Расчет по оцениваемым (подвальным) помещениям.....	20
7.1.3 Расчет по оцениваемому помещению (2-й этаж).....	32
7.1.4 Расчет по оцениваемому помещению (доля в площади общего пользования).....	42
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.....	52
7.2.2 Обоснование отказа от использования подхода.....	53
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	53
7.3.2 Обоснование отказа от использования подхода.....	55
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	56
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	58
8.1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	58
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	58
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	58
10. Применяемые стандарты оценки.....	60
11. Декларация качества оценки.....	61

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1100 пл. 110,5 кв.м
Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1348 пл. 90,7 кв.м
Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1099 пл. 176,8 кв.м
Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1102 пл. 68,9 кв.м
Нежилое помещение (2 этаж) К№ 16:50:100420:1604 пл. 52,6 кв.м
Помещение (доля в праве 27/100) К№ 16:50:100420:1606 пл. 129,5 кв.м
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов, д. 156

Имущественные права на объект оценки

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

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 28.03.2018.

Оцениваемое право – право собственности и/или доля в праве общей 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

18 мая 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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1100 пл. 110,5 кв.м

Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1348 пл. 90,7 кв.м

Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1099 пл. 176,8 кв.м

Помещение (подвал) К№ 16:50:100420:1102 пл. 68,9 кв.м

Нежилос помещение (2 этаж) К№ 16:50:100420:1604 пл. 52,6 кв.м

Помещение (доля в праве 27/100) К№ 16:50:100420:1606 пл. 129,5 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов, д. 156

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 5 339 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 5 339 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

18 мая 2018 года Порядковый № 159/4

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве административного здания (помещения)

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м
Помещения в подвале					
1	Помещение (подвал) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1004	16:50:100420:1100	110,5	675 000	6 109
2	Помещение (подвал) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1012	16:50:100420:1348	90,7	554 000	6 108
3	Помещение (подвал) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1003	16:50:100420:1099	176,8	1 080 000	6 109
4	Помещение (подвал) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1002	16:50:100420:1102	68,9	420 000	6 096
ИТОГО:			446,9	2 729 000	6 107
Помещения в подземной части					
1	Помещение (2-й этаж) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1119	16:50:100420:1604	52,6	2 210 000	42 015
2	Помещение (доля в праве 27/100) г. Казань, ул. Декабристов, д. 156, пом. 1111	16:50:100420:1606	129,5	400 000	-
ИТОГО:				2 610 000	-
ВСЕГО:				5 339 000	-

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин