

ОТЧЕТ № 159/3
об оценке рыночной стоимости
**нежилых помещений развлекательного комплекса,
объекта незавершенного
строительства (паркинга)
с занимаемыми земельными участками,**
расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. М. Гафури, д. 46
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 развлекательного комплекса, объекта незавершенного строительства (паркинга) с занимаемыми земельными участками, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Гафури, д. 46.

В состав объекта оценки вошли следующие объекты:

- нежилое помещение № 1003 пл. 28 858 кв.м К№ 16:50:012203:18,
- объект незавершенного строительства (подземная стоянка) К№ 16:50:012203:14,
- нежилое помещение № 1001 пл. 107 кв.м К№ 16:50:012203:15,
- земельный участок пл. 10 000 кв.м К№ 16:50:012203:6,
- земельный участок пл. 15 000 кв.м К№ 16:50:012203:5.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **18 мая 2018 года**. Проверка правового положения объектов проводилась лишь в части, описанной в аналитической части настоящего отчета.

В результате оценки было выявлено и учитывалось существенное ограничение (обременение) прав на объект оценки. Объект оценки обременен договорами аренды. Так, часть нежилого помещения № 1003 площадью 27 644,4 кв.м сдана в аренду по договору аренды № 168/2013 от 01.12.2013 (с учетом соглашения от 16.03.2016) по ставке 15 руб./кв.м в месяц сроком на 10 лет.

Развернутая характеристика объектов недвижимости и влияние указанного обременения на стоимость объекта оценки отражено в аналитической части настоящего отчета 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:

***415 070 000 (Четыреста пятнадцать миллионов
семьдесят 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	9
4. Описание объекта оценки.....	10
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ.....	17
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	26
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	27
5. Анализ рынка недвижимости	29
5.1 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНЬ.....	30
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	36
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	37
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	37
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	37
7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	38
7.1.3 Расчет по оцениваемому помещению развлекательного комплекса.....	52
7.1.4 Расчет по объекту незавершенного строительства (паркингу)	64
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	76
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	76
7.2.2 Расчет стоимости помещения котельной.....	77
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	79
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	79
7.3.2 Обоснование отказа от использования подхода.....	81
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	82
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	84
8.1 Источники информации об объекте оценки	84
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	84
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	84
10. Применяемые стандарты оценки.....	86
11. Декларация качества оценки.....	87

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Нежилое помещение № 1003 пл. 28 858 кв.м К№ 16:50:012203:18
Объект незавершенного строительства (подземная стоянка) К№ 16:50:012203:14
Нежилое помещение № 1001 пл. 107 кв.м К№ 16:50:012203:15
Земельный участок пл. 10 000 кв.м К№ 16:50:012203:6
Земельный участок пл. 15 000 кв.м К№ 16:50:012203:5
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Гафури, д. 46

Имущественные права на объект оценки

А) На оцениваемые помещения и здания

На дату оценки помещения (здания) 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;
- Выписка из технического паспорта БТИ – поэтажные планы помещений;
- Договор аренды № 168/2013 от 01.12.2013.

Оцениваемое право – право собственности (с учетом обременения)

Б) На земельные участки

На дату оценки земельные участки 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 (с учетом обременения)

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

В результате оценки было выявлено и учитывалось существенное ограничение (обременение) прав на объект оценки. Часть нежилого помещения № 1003 площадью 27 644,4 кв.м сдана в аренду по договору аренды № 168/2013 от 01.12.2013 (с учетом соглашения от 16.03.2016) по ставке 15 руб./кв.м в месяц сроком на 10 лет. В остальном, если иное не оговорено специально в отчете, 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 выявиться

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

Стоимость объекта оценки рассчитывается с учетом влияния, выявляемых в ходе оценки ограничений (обременений) прав на объект оценки, если таковые носят существенный характер. В том случае, если ограничения прав (обременения) не выявлены или специально не оговорены в отчете об оценке, то в остальном оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния скрытых факторов, в том числе правовых, 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

Нежилое помещение № 1003 пл. 28 858 кв.м К№ 16:50:012203:18

Объект незавершенного строительства (подземная стоянка) К№ 16:50:012203:14

Нежилое помещение № 1001 пл. 107 кв.м К№ 16:50:012203:15

Земельный участок пл. 10 000 кв.м К№ 16:50:012203:6

Земельный участок пл. 15 000 кв.м К№ 16:50:012203:5

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Гафури, д. 46

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 415 070 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 415 070 000 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 № 159/3

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве здания (помещения) развлекательного
комплекса, подземной стоянки и котельной соответственно

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки с учетом наличия обременения

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Помещения					
1	Помещение г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 46, пом. 1003	16:50:012203:18	28 858	294 000 000	10 188
2	Объект незавершенного строительства г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:14	н/д	10 000 000	-
3	Помещение г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 46, пом. 1001	16:50:012203:15	107	1 070 000	10 000
ИТОГО:			28 965	305 070 000	10 532
Земельные участки					
4	Земельный участок г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:6	10 000	44 000 000	4 400
5	Земельный участок г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:5	15 000	66 000 000	4 400
ИТОГО:			25 000	110 000 000	4 400
ВСЕГО:				415 070 000	-

Примечание - При формировании стоимости учтено влияние обременения в виде договора аренды № 168/2013 от 01.12.2013.

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

Таблица 2.2 Результаты оценки без учета наличия обременения

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Помещения					
1	Помещение г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 46, пом. 1003	16:50:012203:18	28 858	490 000 000	16 980
2	Объект незавершенного строительства г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:14	н/д	10 000 000	-
3	Помещение г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 46, пом. 1001	16:50:012203:15	107	1 070 000	10 000
ИТОГО:			28 965	501 070 000	17 299
Земельные участки					
4	Земельный участок г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:6	10 000	76 000 000	7 600
5	Земельный участок г. Казань, ул. Мазита Гафури	16:50:012203:5	15 000	114 000 000	7 600
ИТОГО:			25 000	190 000 000	7 600
ВСЕГО:				691 070 000	-

Примечание - Приведенная стоимость рассчитана, исходя из допущения об отсутствии каких-либо обременений.
Оцениваемые права в данном случае рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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 и №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, №255 и №254, **рыночная стоимость** объекта оценки – 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, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

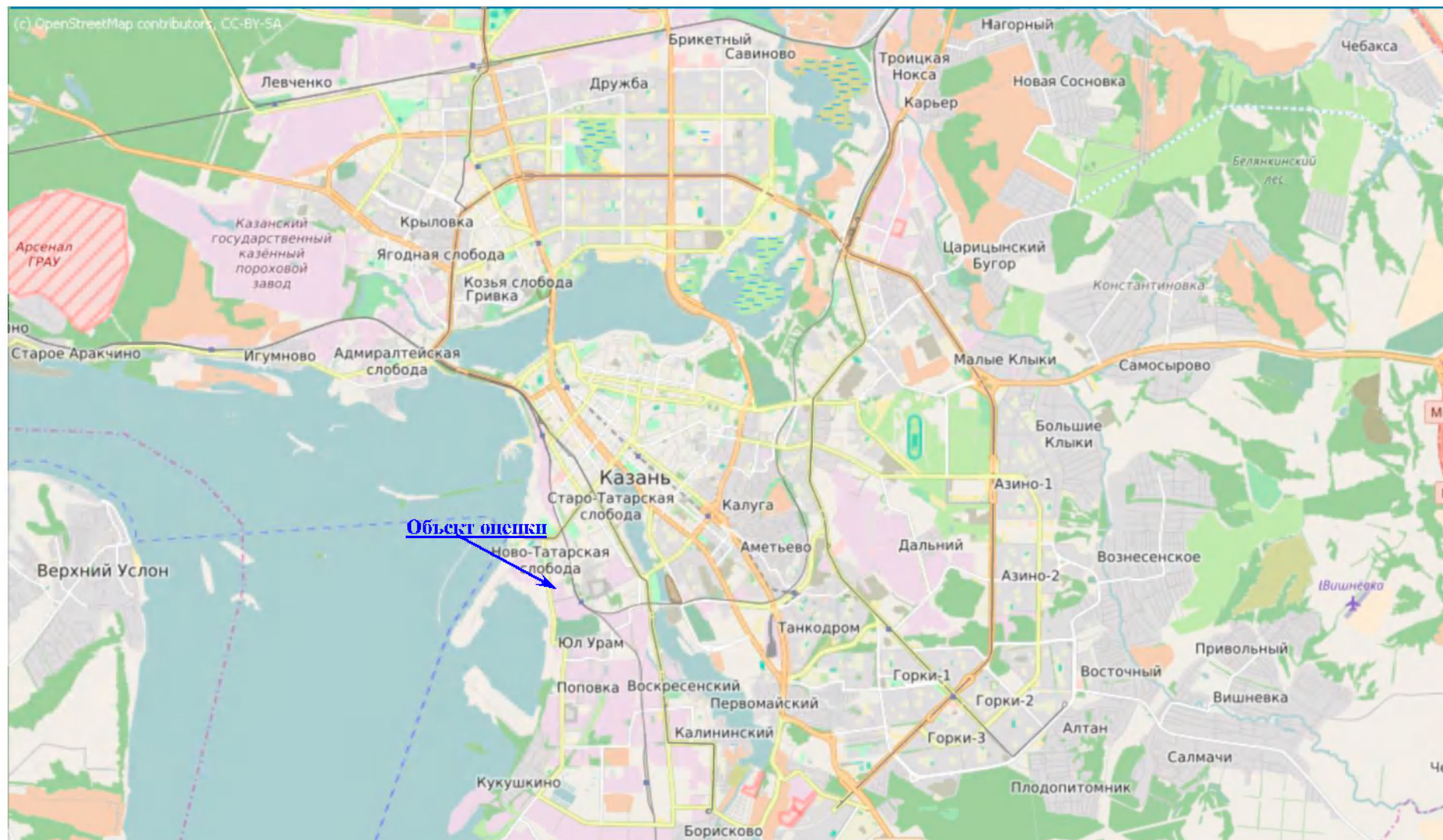


Рис. 1. Город и его окрестности

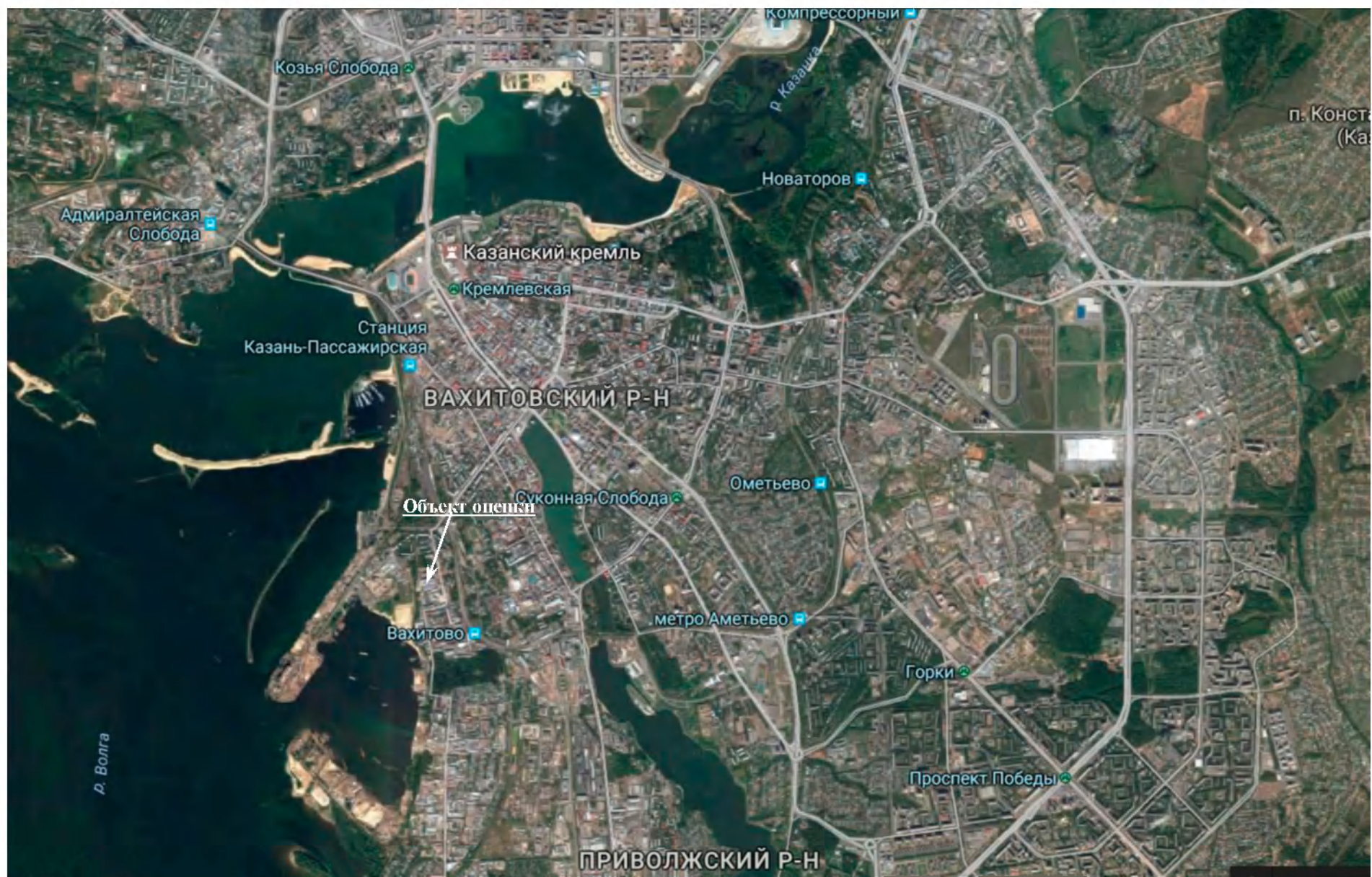


Рис. 2. Центр города (вид со спутника)



Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Территория объекта оценки

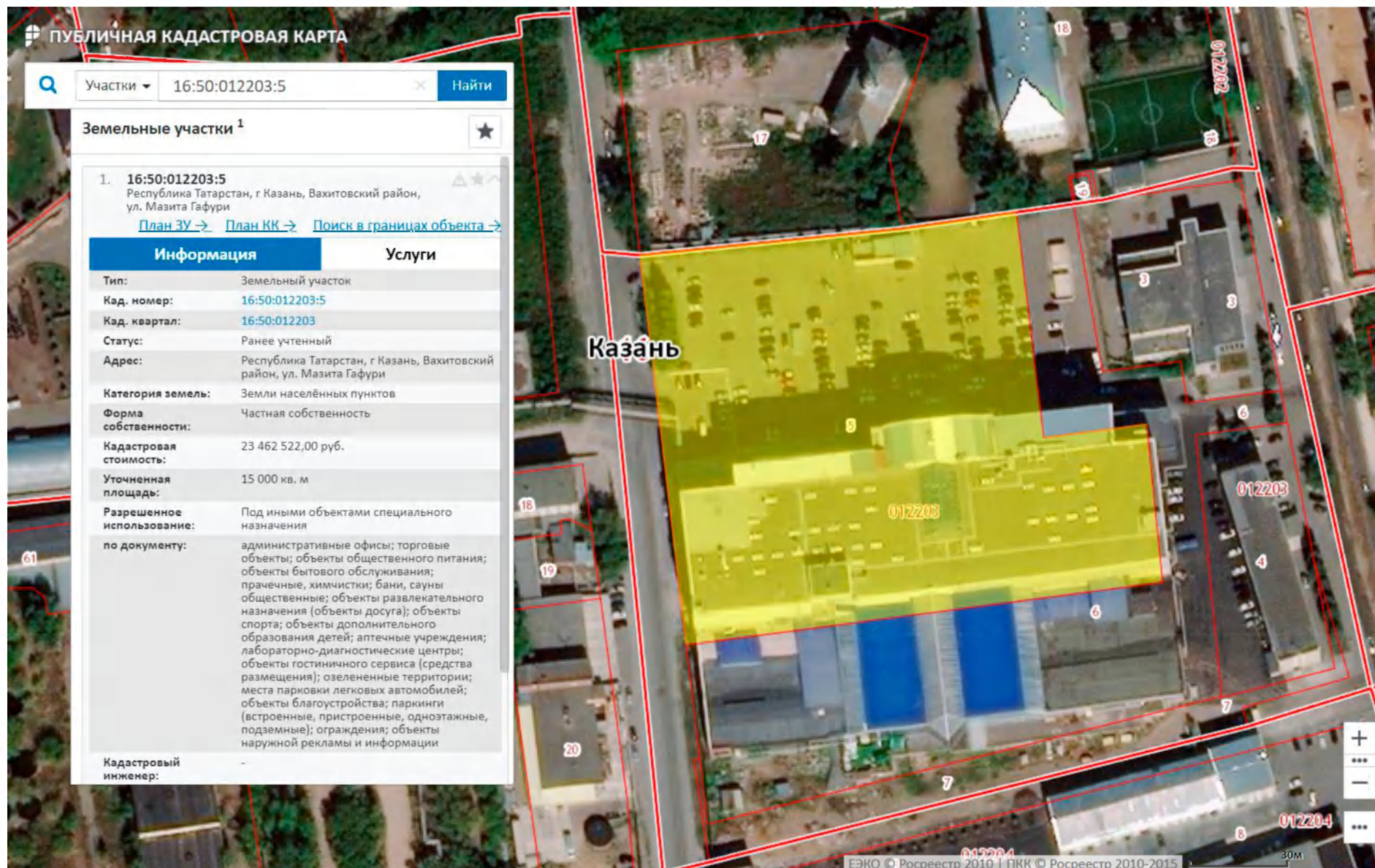


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

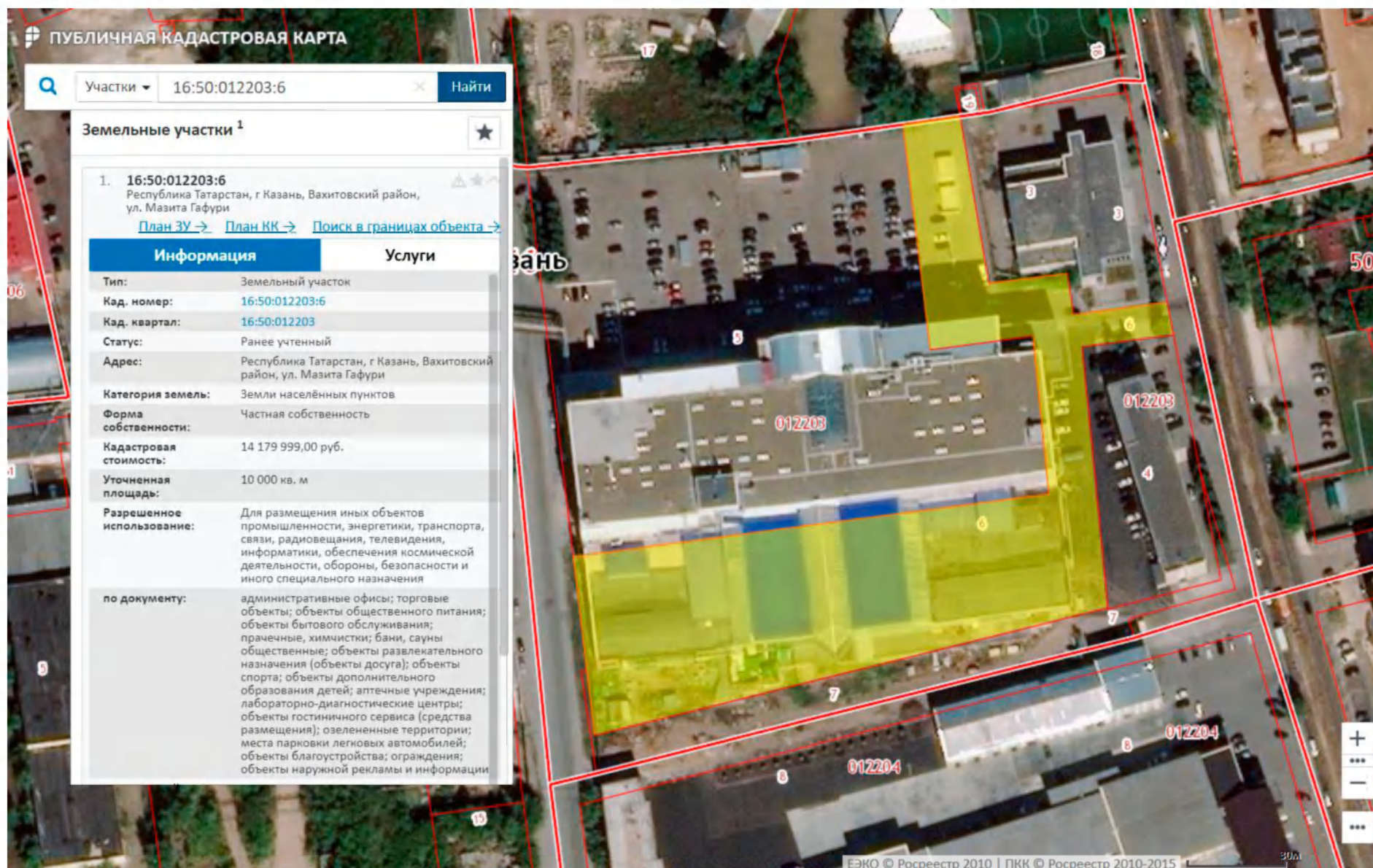


Рис. 6. Данные публичной кадастровой карты

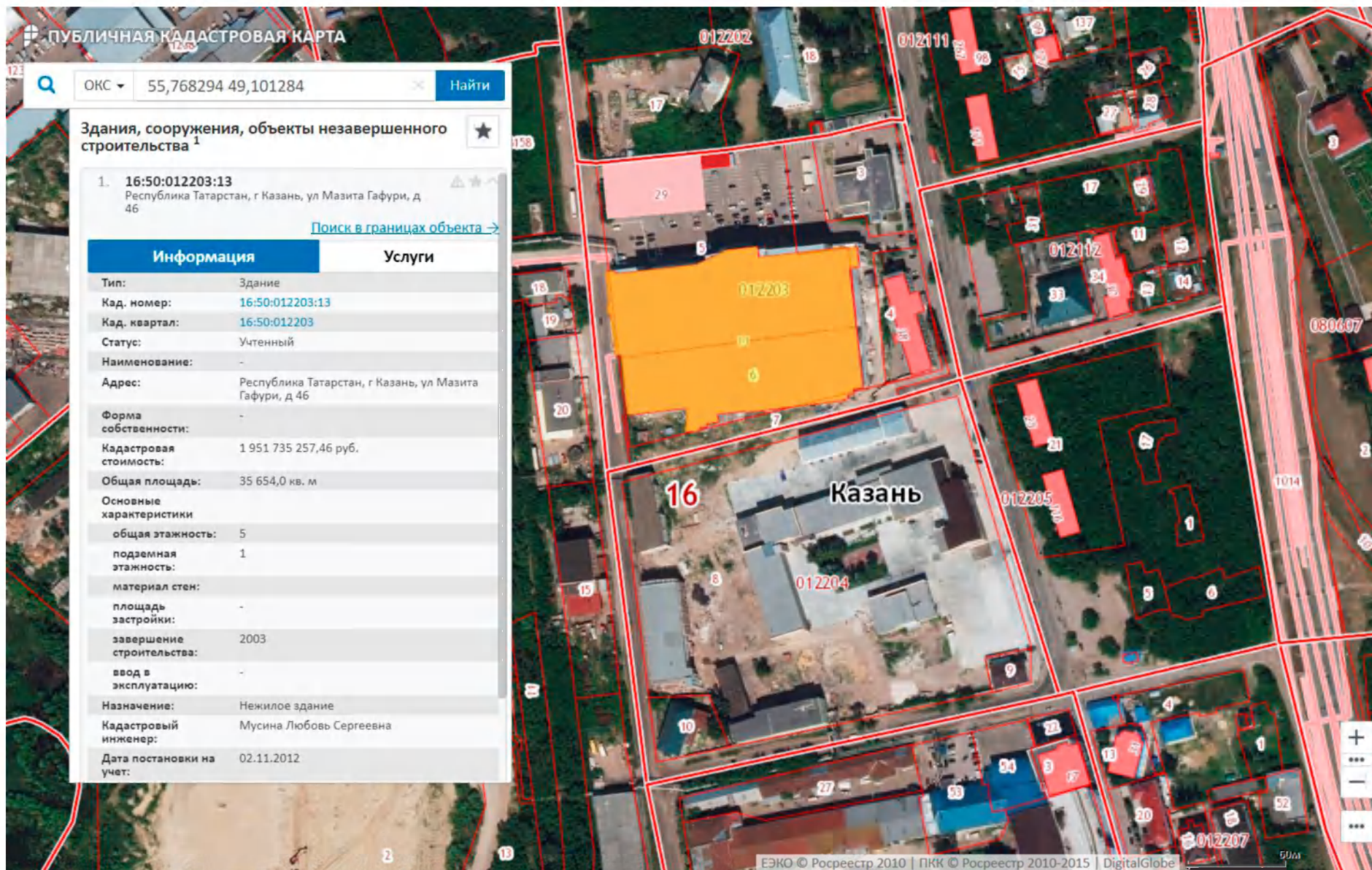


Рис. 7. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

Наиболее крупным объектом из состава объекта оценки выступают нежилые помещения в развлекательном комплексе «FUN PARK». Общая площадь здания составляет 35 654 кв.м. В состав объекта оценки входит лишь часть площадью 28 858 кв.м. Занимаемый земельный участок общей площадью 25 000 кв.м разделен на две части.

Здание расположено фактически в зоне города, которая исторически являлась коммунально-складской. Однако в настоящее время наблюдается тенденция по перепрофилированию большей части производственно-складских объектов из окружения под иное коммерческое назначение, т.к. относительно границ города данная территория близка к историческому центру.

Развлекательный комплекс создан путем реконструкции производственного корпуса меховой фабрики «Мелита».

В здании размещается аквапарк Baryonix (занимает около 7 тыс. кв.м) и крытый парк аттракционов «FUN24» (занимает около 10 тыс. кв.м).

Здание после реконструкции было открыто в 2003 году с началом работы главного арендатора – аквапарка. В 2014 году на площадях здания стал функционировать парк развлечений Fun24 и океанариум.

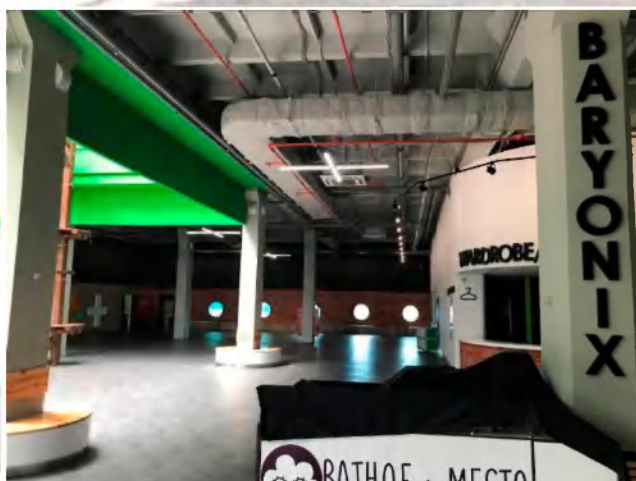
Здание развлекательного комплекса состоит из нескольких частей.

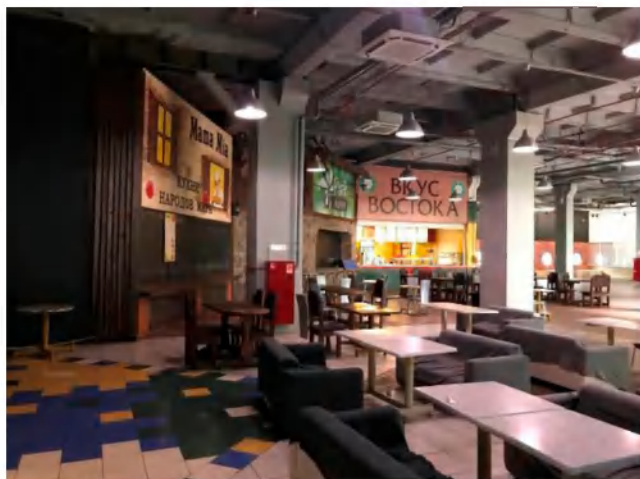
«Историческая часть производственного корпуса» с железобетонным каркасом имеет ориентировочные габаритные размеры 36 x 145 метров. Со стороны главного входа, чтобы скрыть производственный облик здания, выполнена пристройка габаритными размерами 12 x 152 метра. Декоративно в фасадных конструкциях доминируют стеклопакеты.

В этой части здания выполнено три полноценных этажа высотой около 6-7 метров каждый и площадью около 7 тыс. кв.м. Площадь четвертого этажа несколько меньше – чуть более 5 тыс. кв.м. На каждом этаже устроена также антресоль с высотой помещений около 3 метров.

Пятый этаж устроен фактически на крыше здания, площадь его помещений 502,5 кв.м.



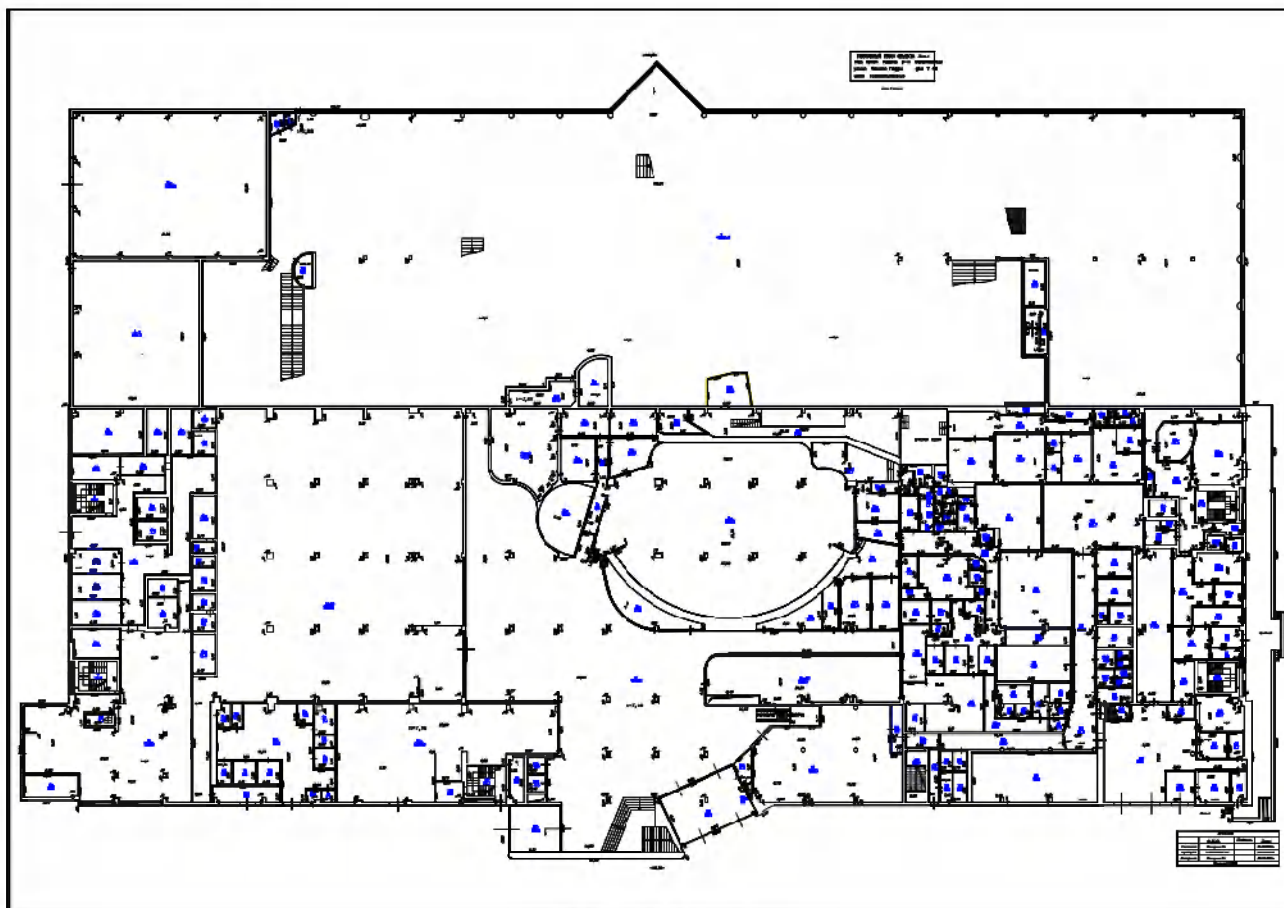




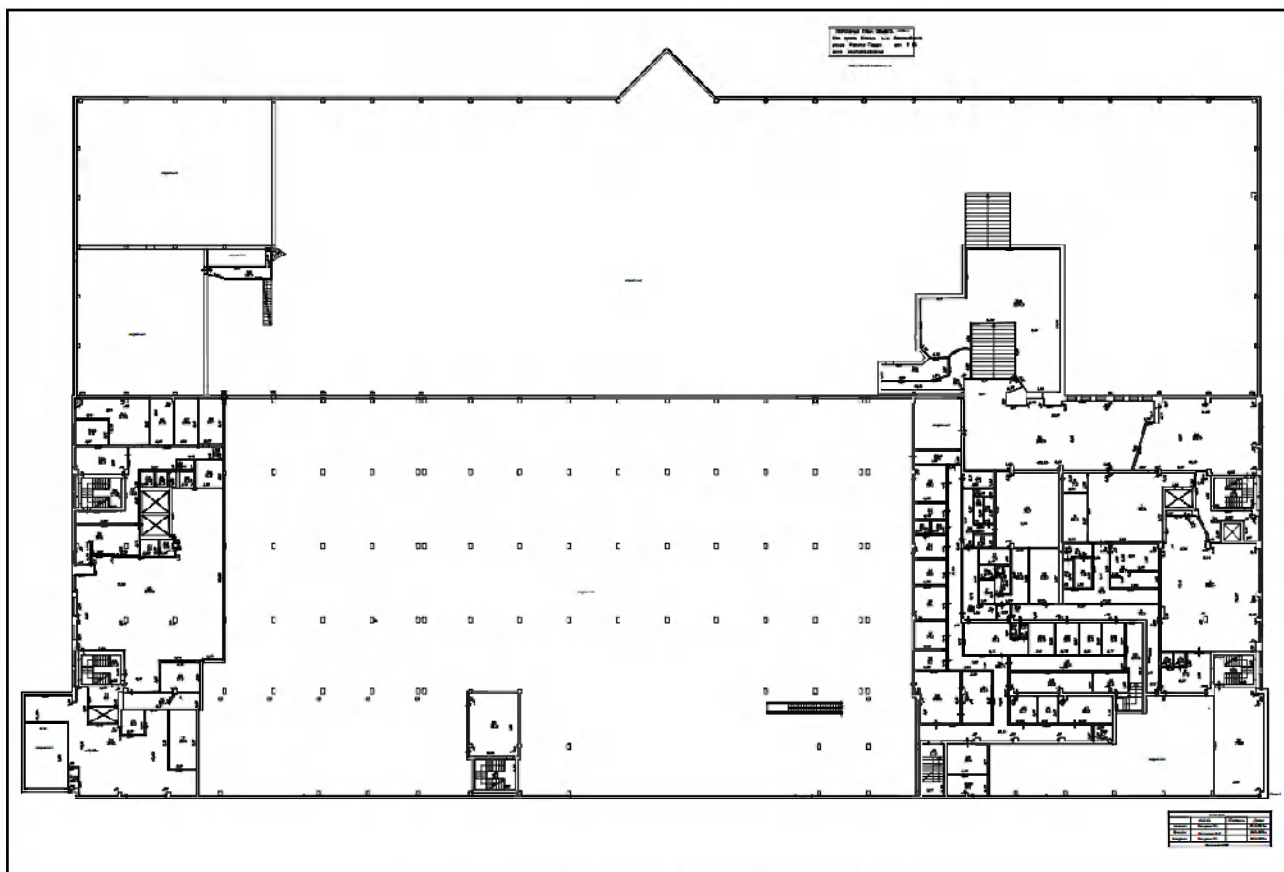
«Относительно новая, пристроенная часть» выполнена на базе металлического каркаса и представляет собой атриумное пространство, в котором фактически размещается аквапарк. Ориентировочные габаритные размеры пристройки 36 x 144 метра. Высота около 13 метров. Площадь около 5 тыс. кв.м.



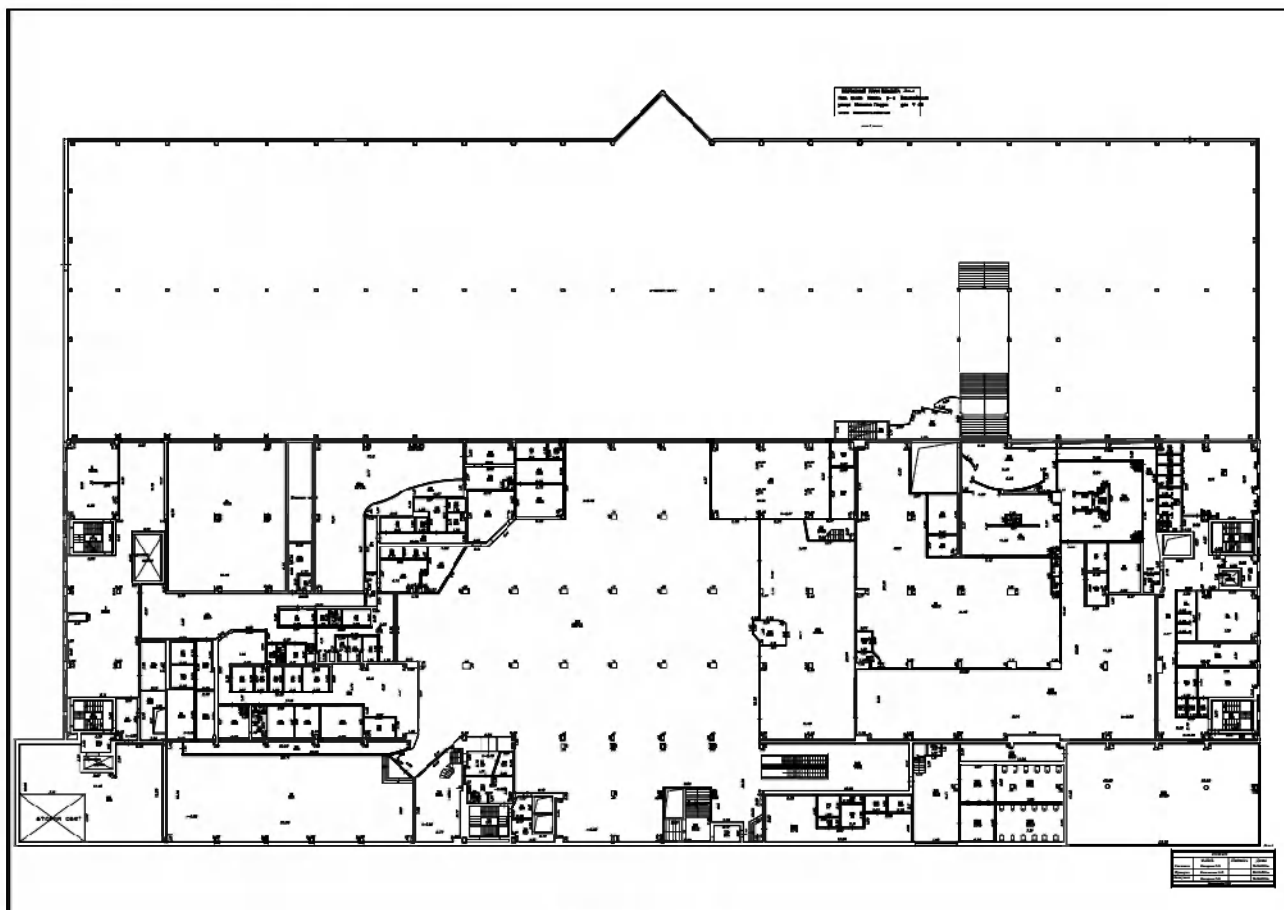




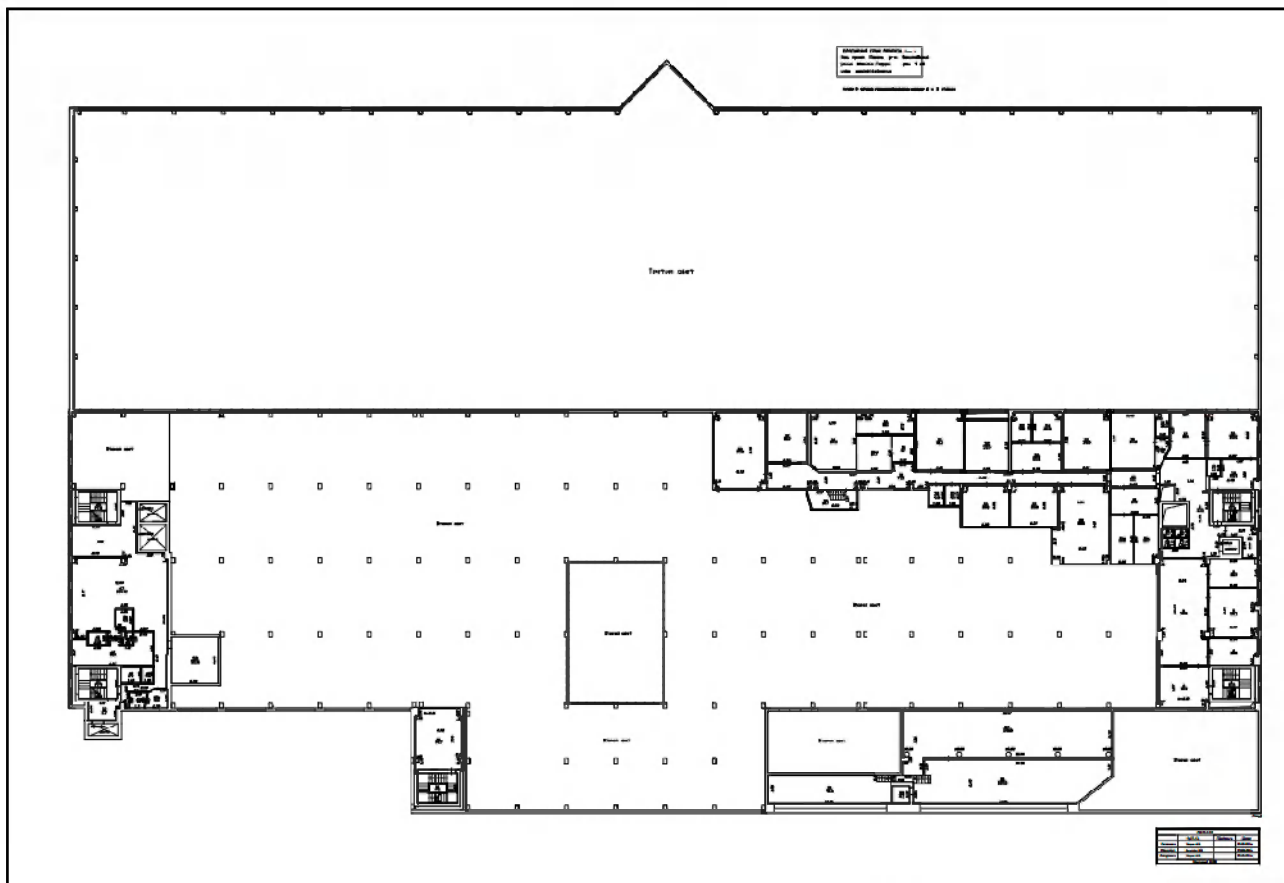
Первый этаж



Антресольный этаж (между 1-м и 2-м)



Второй этаж



Антресольный этаж (между 2-м и 3-м)

Architectural floor plan of the 3rd floor of the 'Kryukovskiy' building. The plan shows a large central hall labeled 'Здание 3 этаж' and several smaller rooms, including a kitchen, restrooms, and storage areas. A detailed legend in the bottom right corner lists various symbols and their corresponding room types.

Legend:

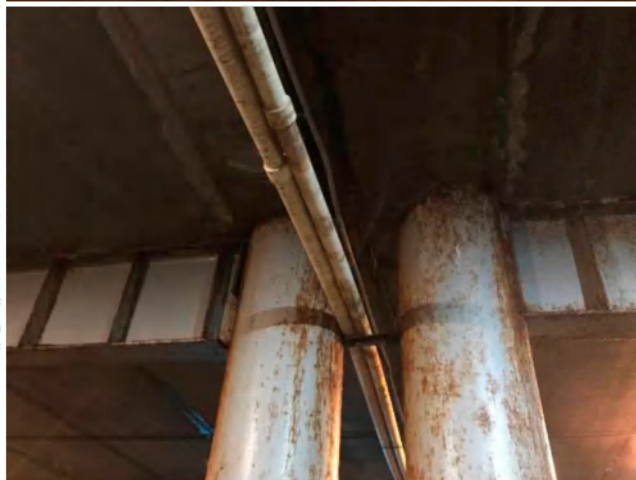
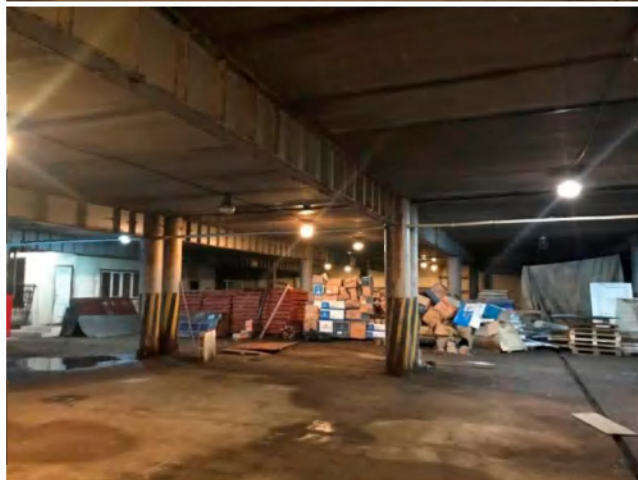
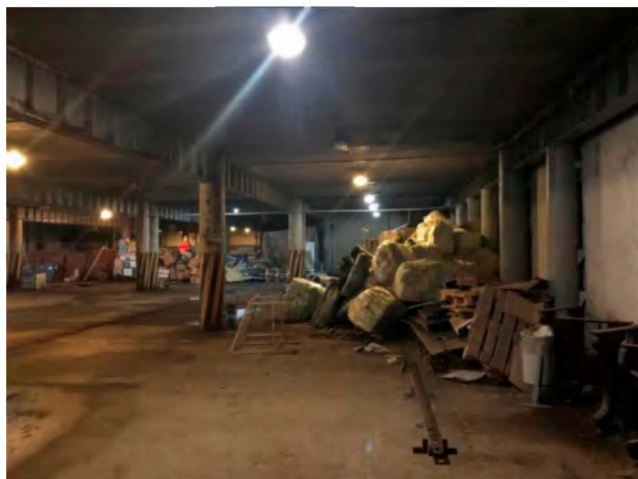
Символ	Наименование
1	Вход
2	Выход
3	Лифт
4	Эскалатор
5	Ванная
6	Туалет
7	Кухня
8	Холодильник
9	Плита
10	Стол
11	Скамья
12	Стол
13	Скамья
14	Стол
15	Скамья
16	Стол
17	Скамья
18	Стол
19	Скамья
20	Стол
21	Скамья
22	Стол
23	Скамья
24	Стол
25	Скамья
26	Стол
27	Скамья
28	Стол
29	Скамья
30	Стол
31	Скамья
32	Стол
33	Скамья
34	Стол
35	Скамья
36	Стол
37	Скамья
38	Стол
39	Скамья
40	Стол
41	Скамья
42	Стол
43	Скамья
44	Стол
45	Скамья
46	Стол
47	Скамья
48	Стол
49	Скамья
50	Стол
51	Скамья
52	Стол
53	Скамья
54	Стол
55	Скамья
56	Стол
57	Скамья
58	Стол
59	Скамья
60	Стол
61	Скамья
62	Стол
63	Скамья
64	Стол
65	Скамья
66	Стол
67	Скамья
68	Стол
69	Скамья
70	Стол
71	Скамья
72	Стол
73	Скамья
74	Стол
75	Скамья
76	Стол
77	Скамья
78	Стол
79	Скамья
80	Стол
81	Скамья
82	Стол
83	Скамья
84	Стол
85	Скамья
86	Стол
87	Скамья
88	Стол
89	Скамья
90	Стол
91	Скамья
92	Стол
93	Скамья
94	Стол
95	Скамья
96	Стол
97	Скамья
98	Стол
99	Скамья
100	Стол

стр. 23

Figure 3 is a 3D schematic diagram of the experimental setup. The diagram shows a rectangular arena with a central platform. A subject is positioned on the platform, facing a wall. A camera is mounted above the arena, and a monitor displays the subject's position. A legend in the bottom right corner defines the symbols used in the diagram.

Legend	
Subject	Camera
Platform	Wall
Door	Light





В состав объекта оценки входит также помещение котельной на крыше здания. Площадь помещения 107 кв.м. Оборудование котельной в состав объекта оценки не входит.



4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то данные принимаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на здания (помещения) и права собственности на земельные участки. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком.

The screenshot displays the 'Объект капитального строительства' (Capital Construction Object) page on the Federal Service of State Register website. The browser address bar shows 'https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cci.portal.services/online.request...'. The page contains a table of property details and a sidebar with links to various services.

Параметр	Значение
Кадастровый номер	16:50:012200:18
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	17.04.2013
Этаж	1 (Подвал), 1, 1.1 этаж на отн.+3.750, 2, 2 этаж на отн.+10.150, 3, 3 этаж на отн.+16.650, 4, 5
Площадь объекта	28858
Планировка помещений (кв.)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1579719489.42
Дата внесения стоимости	14.12.2014
Дата утверждения стоимости	09.12.2014
Дата прекращения стоимости	01.01.2014
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масшта Гафури, д. 48, пом. 1000
(ОБЪ) Тип	Нежилая постройка
Дата обновления информации	13.09.2017
Ранее присвоенные номера	
Идентификационный номер	69 В.545/408-1
Форма собственности	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/126/2014-167 от 20.09.2014 (Архив) № 16/01/126/01/10-16/004/2017-8 от 28.01.2017 (Архив) № 16/01/126/01/10-16/004/2017-8 от 12.09.2017 (Архив) № 16-16-01/126/2014-167 от 10.04.2014 (Архив) № 16-16-01/126/2014-167 от 23.01.2014 (Архив)	

Справа в сайдбаре перечислены сервисы:

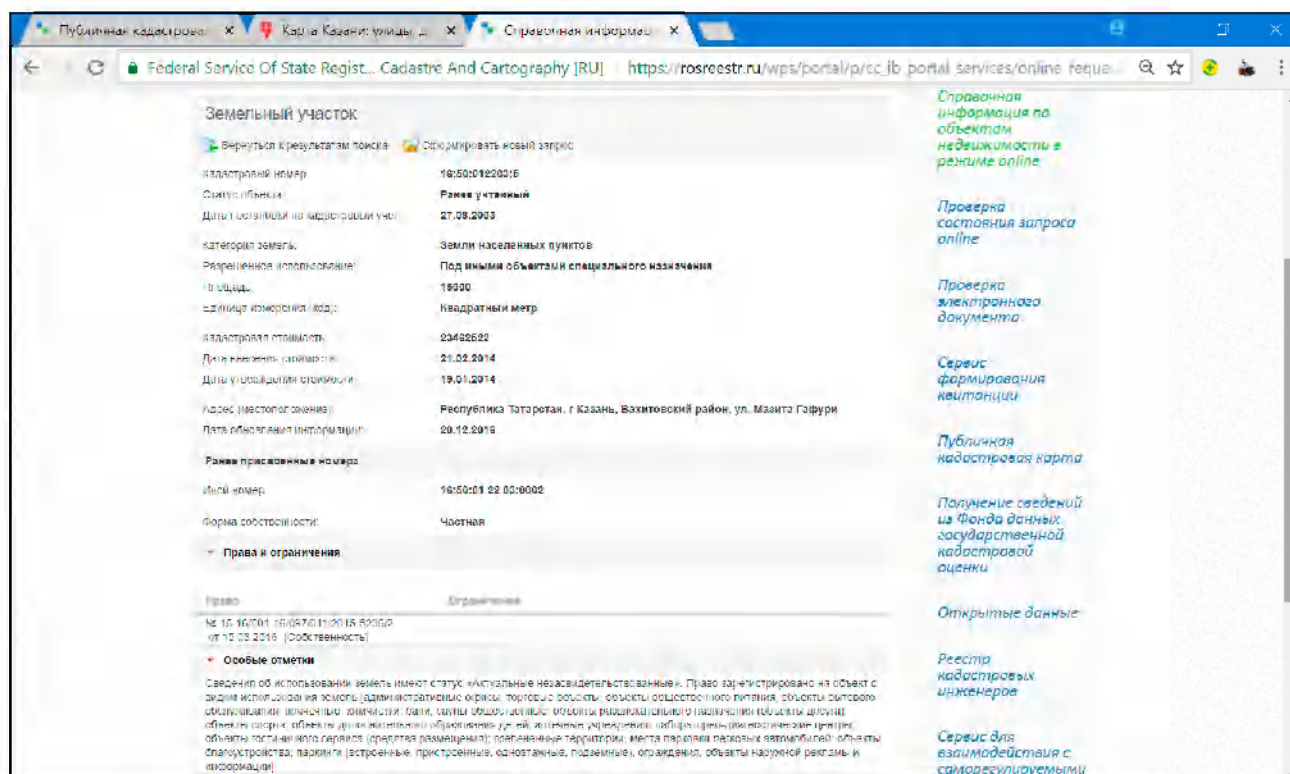
- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми

This screenshot shows a similar page on the Federal Service of State Register website, but with different data. The browser address bar is the same. The table of property details is as follows:

Параметр	Значение
Кадастровый номер	16:50:012200:14
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	18.11.2012
Площадь объекта	Не определен
Единица измерения (кв.)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	228407.72
Дата внесения стоимости	14.12.2014
Дата утверждения стоимости	09.12.2014
Дата прекращения стоимости	01.01.2014
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масшта Гафури
(ОБЪ) Тип	Сооружение (Подземная автомобильная стоянка, незавершенная строительством)
Дата обновления информации	12.06.2017
Форма собственности	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/126/2014-167 от 20.09.2014 (Архив) № 16-16-01/126/2014-167 от 23.01.2014 (Архив)	

Справа в сайдбаре перечислены сервисы:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные



В результате оценки было выявлено и учитывалось существенное ограничение (обременение) прав на объект оценки. Объект оценки обременен договорами аренды. Так, часть нежилого помещения № 1003 площадью 27 644,4 кв.м сдана в аренду по договору аренды № 168/2013 от 01.12.2013 (с учетом соглашения от 16.03.2016) по ставке 15 руб./кв.м в месяц сроком на 10 лет.

Указанное обременение существенным образом отражается на рыночной стоимости объекта оценки, т.к. лишает собственника значительной части экономических выгод от эксплуатации здания до окончания срока действия договора, т.е. до 01.12.2023.

Дальнейшие расчеты покажут, что данное обременение снижает стоимость оцениваемого нежилого помещения на 41%.

5. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является несколько нетипичный для рынка объект. Выделяется он из общей массы широко представленных на рынке объектов такими свойствами, как размер общей площади (масштаб), специализацией, расположением относительно основных транспортных магистралей.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В качестве основного ценового фактора в отношении объекта оценки выступает его размер, т.е. общая площадь помещений. При исследовании рынка для сравнительного анализа отбирались именно наиболее крупные по площади объекты. Таковых выявлено всего 17 предложений. Следует отметить, что по достаточно крупным коммерческим объектам такой фактор, как назначение (специализация – «административное, торговое, смешное»), перестает быть ярко выраженным, основные различия практически не наблюдаются.

5.1 Рынок коммерческой недвижимости г. Казань

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации. По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов, которая представлена в табл. 5.1.