

# *Аудиторская фирма Аудит-Инвест*



## **ОТЧЕТ**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

**ООО «БАЗИЛИКА»**

расположенного по адресу:  
420022, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, 145

ПО СОСТОЯНИЮ НА 20 ФЕВРАЛЯ 2017Г.

**Подготовлено для ООО «БАЗИЛИКА»**

**Исполнитель: ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АУДИТ-ИНВЕСТ»**

**ОТЧЕТ № 11/1 от 03.03.2017 г.**

**Казань 2017 г.**

Аудиторская фирма  
« АУДИТ-ИНВЕСТ»

г.Казань, ул. Тульская, 58  
тел. (843) 278-60-44, 278-82-91



Audit firm  
«AUDIT-INVEST»

Tulskaya str. 58, Kazan  
tel. (843) 278-60-44, 278-82-91

На основании договора №11 от 20.02.2017г. и задания на оценку №1 от 20.02.2017г. ООО АФ «Аудит-Инвест» провело оценку рыночной стоимости основных средств ООО «Базилика», расположенного по адресу : 420022, РТ, г. Казань, ул. Нариманова,145.

Цель оценки определение рыночной стоимости имущества для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на 20 февраля 2017 г.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 – ФЗ , стандартами оценочной деятельности ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, ФСО-7 от 25.09.2014г., «Сводом стандартов и правил РОО 2015». Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в полном отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: обоснованная рыночная стоимость основных средств, для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства, по состоянию на 20.02.2017г. составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д. 145	105 915 999	89 759 321

**89 759 321**

**(Восемьдесят девять миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч триста двадцать один) рубль**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	990	8 047 710

**8 047 710**  
**(Восемь миллионов сорок семь тысяч семьсот десять) рублей**

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по нашим суждениям и выводам, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Директор по оценке**  
**ООО «АФ «Аудит-Инвест»**

**М.Э. Стерник**

---

**СОДЕРЖАНИЕ.**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	8
4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	8
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	11
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	12
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....	25
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	28
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ ПРИМЕНЕННЫМИ МЕТОДАМИ ОЦЕНКИ.....	33
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	34
17. ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	40
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ И ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ ....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	59

## 1. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценки

В соответствии с договором №11 от 20.02.2017г. и заданием на оценку №1 от 20.02.2017г. между ООО «Базилика» и ООО «АФ «Аудит-Инвест», Оценщик выполняет оценку рыночной стоимости основных средств, принадлежащих ООО «Базилика», расположенного по адресу: 420022, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, 145.

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

#### Основные средства:

№	Наименование имущества	Остаточная стоимость, руб.
1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	1 006 780,00
2	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д.	84 690 248,22
<b>Итого</b>		<b>85 697 028,22</b>

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки

№п/п	Подход	Результат оценки здания, без НДС, руб.	Результат оценки земельный участок, руб.
1.	затратный	Не применялся	Не применялся
2.	доходный	Не применялся	Не применялся
3.	сравнительный	89 759 321	8 047 710

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Обоснованная рыночная стоимость основных средств, по состоянию на 20.02.2017г. составила:

Здания - 105 915 999руб. с НДС, без НДС 89 759 321руб.

Земельный участок – 8 047 710руб.

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость достоверна только для указанных в отчете целей. Задачей Оценщика было получение рыночной стоимости имущества для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства. В связи с указанной целью, Оценщик, в настоящее время и в дальнейшем, не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

## 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой основные средства (здание и земельный участок)		
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	<b>№</b>	<b>Наименование имущества</b>	<b>Остаточная стоимость, руб.</b>
	1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань,	1 006 780,00
	2	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение:	84 690 248,22
	<b>Итого</b>		<b>85 697 028,22</b>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Выписка из ЕГРП №16-00-4001/5002/2016-3164 от 22.11.2016г. - земельный участок – запись в ЕГРП 16-16-01/259/2006-286 от 23.01.2002г. - здание - запись в ЕГРП 16-16-01/113/2014-703 от 30.07.2014г.		
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	Право собственности. Ограничения (обременения) прав – земельный участок – охранный обязательство, ипотека, запрет на совершение регистрационных действий; здание - ипотека, запрет на совершение регистрационных действий.		
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности.		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства		
<b>Ограничения связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Рыночная стоимость достоверна только для указанных в отчете целей. Задачей Оценщика было получение рыночной стоимости имущества для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства.		
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная		
<b>Дата оценки</b>	20.02.2017г.		
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	20.02.2017г.		
<b>Дата составления отчета</b>	03.03.2017г.		
<b>Срок проведения оценки</b>	20.02.2017г.-03.03.2017г.		

<b>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка</b>	<p>Приведены в разделе 7.</p> <p>Оценщик предполагает, что все документы, предоставленные Заказчиком для целей данной оценки являются действительными и достоверно отражают имеющиеся права, реальные факты и обстоятельства.</p> <p>Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза представленных документов и объектов. Оценщик исходит из того, что у оцениваемых объектов недвижимости отсутствуют скрытые дефекты. В случае выявления в ходе оценки визуальных видимых отличий фактического состояния объектов от данных, указанных в документах, они должны быть отражены в отчете, так как оценка должна исходить из фактического состояния объектов.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственности в отношении достоверности бухгалтерской, а также иной информации предоставляемой Заказчиком.</p> <p>Технико-экономические параметры объектов оценки и имущественные права на объекты оценки определяются исходя из документов, предоставленных Заказчиком. Прочие допущения, сделанные оценщиками, должны быть представлены в соответствующем разделе Отчёта об оценке (раздел 7)</p>
--	--

### 3. Заявление о соответствии

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основным документом при проведении настоящей работы явился Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 –ФЗ, а также Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, ФСО-7 от 25.09.2014г., а также «Сводом стандартов и правил РОО 2015».

Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчёте, являются правильными и корректными. Анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями оценщиков.

У Оценщика нет текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки. Вознаграждение Оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

- Леонова Ирина Германовна, стаж работы в оценочной деятельности 10 лет. \_\_\_\_\_.

Данное заключение об оценке как полностью, так и частично, а также ссылка на него не могут быть опубликованы без письменного одобрения Оценщика относительно формы и содержания, в которых такая публикация будет осуществлена.

Право на осуществление оценочной деятельности и профессиональный уровень экспертов компании подтверждается соответствующими образовательными документами, см. Приложение 2.

### 4. Общие понятия и определения, обязательные к применению

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров ( наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
12. инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)
13. ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
14. кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)

## 5.Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

-  Определение задания на оценку.
-  Изучение материалов и документов, представленных Заказчиком при допущении, что они верно отражают наличие и состояние оцениваемого объекта.
-  Осмотр и фотографирование объекта оценки
-  Выбор методов оценки.
-  Применение выбранных методов оценки.
-  Принятие решения о рыночной стоимости объекта оценки.

## 6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### Заказчик

*Наименование и организационно-правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью «Базилика

*Адрес:* 420022, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, 145

*Конкурсный управляющий:* Шарипов Марат Зуфарович

*Действующий на основании:* Решение АС РТ от 13.02.2017 г. по делу № А65-14650/2016

*ОГРН:* 1031621003006 от 06.03.2003г.

### Оценщик

*Фамилия, имя отчество:* Леонова Надежда Владимировна.

*Местонахождение оценщика:* Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абсалямова, 28-99, 8 91 72 77 87 59.

*Информация о членстве в СРО:* Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", рег. номер № 003833, от 27.02.2008г.

*Документ о получении проф.знаний:* Диплом ПП № 411150 от 20.07.2001г. на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности".

*Полис страхования гражданской ответственности оценщика:* страховой полис № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-003833 выдан СПАО "Ингосстрах" и ОАО «Альфастрахование», срок действия до 30.06.2017г

*Стаж работы в оценочной деятельности:* 15,5 лет.

*Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "Аудит-Инвест", ОГРН – 1021602856549 от 16.12.2002г. выдан Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Республике Татарстан.

*Юридический адрес:* 420054, г. Казань, ул. Тульская д. 58.

*Фамилия, имя отчество:* Леонова Ирина Германовна.

*Местонахождение оценщика:* Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абсалямова, 28-99, 8 9172 81 45 12.

*Информация о членстве в СРО:* Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", рег. номер № 003781, от 22.02.2008г.

*Документ о получении проф.знаний:* Диплом ПП № 560035 от 25.12.2006г. на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

*Полис страхования гражданской ответственности оценщика:* страховой полис № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-003781 выдан СПАО "Ингосстрах" и ОАО «Альфастрахование», срок действия до 30.06.2017г.

*Стаж работы в оценочной деятельности:* 10 лет

*Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "Аудит-Инвест", ОГРН – 1021602856549 от 16.12.2002г. выдан Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Республике Татарстан

*Юридический адрес:* 420054, г. Казань, ул. Тульская д. 58.

*Дополнительная ответственность застрахована, страховой полис № 433-548-082421/16 выдан СПАО "Ингосстрах», сроком действия с 24.12.2016г. по 23.12.2017г. страховая сумма 5 000 000 рублей*

*Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – не привлекались.*

*Требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 - выполнены*

## **7. Допущения и ограничительные условия**

### ***Общие условия***

Оценщик предполагает, что все документы, предоставленные Заказчиком для целей данной оценки являются достоверными.

Отдельные части данного отчета не могут трактоваться отдельно.

На основании договорённости, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как подписью обеих сторон.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет действителен в течение шести месяцев с даты составления отчета. Материалы поданному отчету находятся на хранении у Оценщика в течение не менее трех лет с даты определения стоимости. В случае предоставления данной информации в суде, она хранится два года после этого.

### ***Общая цель отчёта***

Отчёт достоверен только для указанных в его тексте целей. Задачей Оценщика было получение рыночной стоимости основных средств для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства. В связи с указанной целью, Оценщик, в настоящее время и в дальнейшем, не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемого предприятия.

### ***Конфиденциальность***

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком. Оценщик вправе привлекать специалистов для выполнения работ по оценке и знакомить их с необходимой информацией.

### ***Положения об ответственности***

Ответственность оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» застрахована, копия страхового полиса в Приложении 2.

Оценщик не принимает на себя ответственности в отношении достоверности бухгалтерской отчётности, а также иной информации предоставляемой Заказчиком.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические и правительственные изменения, которые могут произойти после даты определения стоимости. В соответствии с этим, Оценщик не берет на себя обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемыми объектами основных средств.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.

У Оценщика не было заинтересованности в искажении реальной рыночной стоимости объекта оценки.

## 8. Перечень использованных при проведении оценки данных

Документы используемые оценщиком при определении рыночной стоимости недвижимости, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, от информационных агентств (журналы "Вся недвижимость", "Казанская недвижимость"; сайты [www.kazned.ru](http://www.kazned.ru), [www.suvar-realty.ru](http://www.suvar-realty.ru), [www.irg.ru](http://www.irg.ru))
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

## 9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Основным документом при проведении настоящей работы явился Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, ФСО-7 от 25.09.2014г., а также «Свод стандартов и правил РОО 2015».

## 10. Описание объекта оценки

### Основные средства:

№	Наименование имущества	Остаточная стоимость, руб.
1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	1 006 780,00
2	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д.	84 690 248,22
	<b>Итого</b>	<b>85 697 028,22</b>

### Сведения об имущественных правах – право собственности .

Выписка из ЕГРП №16-00 4001/5002/2016-3164 от 22.11.2016г:

- земельный участок – запись в ЕГРП 16-16-01/259/2006-286 от 23.01.2002г.
- здание - запись в ЕГРП 16-16-01/113/2014-703 от 30.07.2014г.

**Вид права – Собственность.** Свидетельство о государственной регистрации права не представлены.

**Объект права -** В данной работе право собственности на здание и земельный участок

**Собственник –** ООО «Базилика»

**Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки –** земельный участок – охрannое обязательство, ипотека, запрет на совершение регистрационных действий; здание - ипотека, запрет на совершение регистрационных действий.

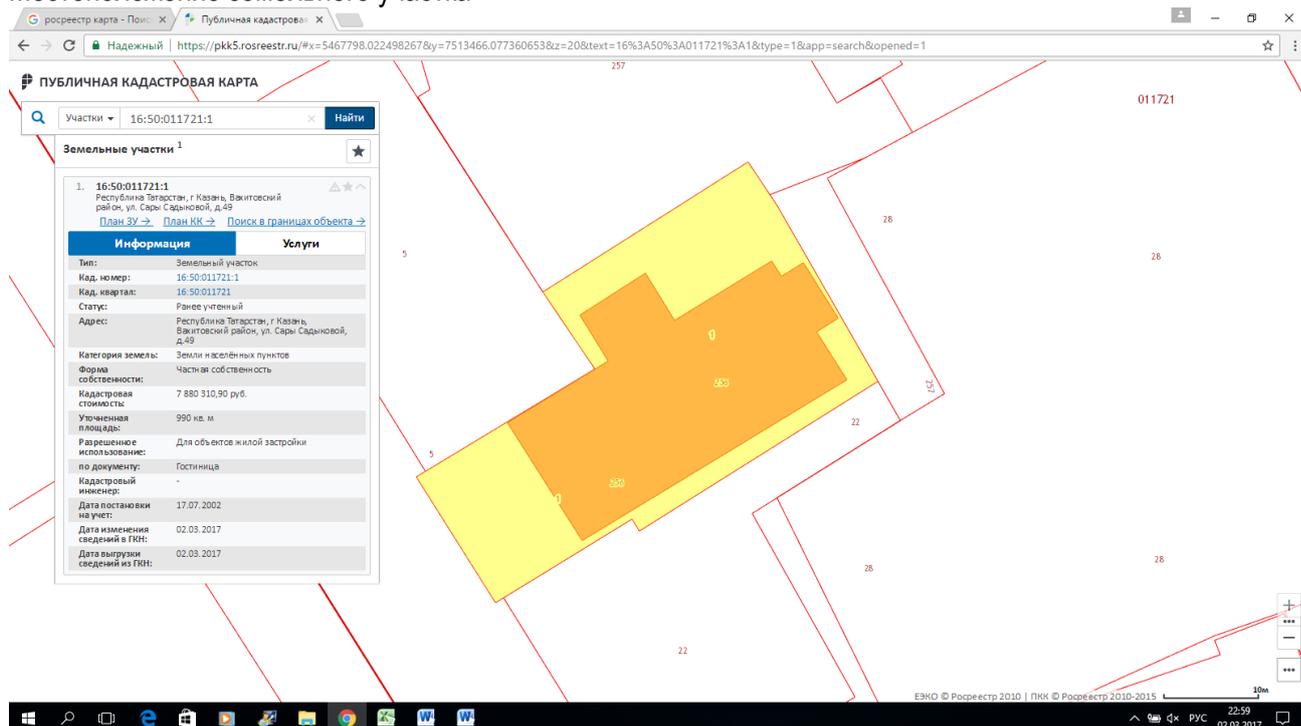
**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки –** не установлены.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость –** рельеф местности ровный, все коммуникации подведены. Транспортная, инженерная и социальная инфраструктуры развиты хорошо.

**Текущее использование –** используется по назначению – гостиница.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА						
№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, кв	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница, площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	990	право собственности запись в ЕГРП 16-16-01/259/2006-286 от 23.01.2002г., кадастровая стоимость 7 660 310,9 руб.	16:50:011721:1	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки

## Местоположение земельного участка

**Собственник:****ООО «Базилика»**

ИНН 1655061800

КПП 165501001

ОГРН 1031621003006

Юридический адрес: 420022, РТ, г. Казань, ул. Нариманова,145

**Сведения об износе, устареваниях** – износ по данным техпаспорта не определен, физический износ по результатам осмотра 20%.

**Балансовая стоимость - 85 697 028,22 руб.**

**Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

Источниками информации, использованными в настоящей работе, являются Заказчик, специализированные информационные агентства, периодические издания, а также другие участники рынка. Информация, полученная от Заказчика:

Копия выписки из ЕГРП №16-00 4001/5002/2016-3164 от 22.11.2016г:

## 11. Анализ рынка объекта оценки

Согласно ФСО-7, п.11, при анализе рынка недвижимости должны быть учтены следующие параметры:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, при необходимости, расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

**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.**

### Итоги социально-экономического развития РФ в 2016 году

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча

полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м. Сельское хозяйство Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

#### Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8 % г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0 % г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

#### Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

#### Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

#### Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6

млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США. Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)

#### Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-декабре 2016 года

В экономике Республики Татарстан в текущем году наблюдается стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. По итогам января-августа 2016 года объем валового регионального продукта республики вырос на 2,5% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 1211,9 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику основное позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство и строительство.

Объем отгруженной продукции в январе-сентябре 2016 года составил 1389,3 млрд. рублей, индекс промышленного производства (далее – ИПП) – 103,6%.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104% к уровню января-сентября 2015 года, в обрабатывающих производствах – 103,1%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,7%.

Положительная динамика наблюдалась в целлюлозно-бумажном производстве и издательской деятельности – 126,2% к уровню января-сентября 2015 года, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви – 123,8%, обработке древесины и производстве изделий из дерева – 122,2%, текстильном и швейном производстве – 116,7%, производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 111,2%, производстве пищевых

продуктов – 105,7%, производстве резиновых и пластмассовых изделий – 105,6%, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 105,3%, производстве транспортных средств и оборудования – 104,0%, химическом производстве – 102,7%, производстве машин и оборудования – 100,2%.

Снижение отмечалось в производстве нефтепродуктов – 94,3% к уровню января-сентября 2015 года и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – 84,3%.

В структуре промышленности по итогам января-сентября 2016 года доля обрабатывающих производств увеличилась на 1,6 процентных пункта к уровню соответствующего периода 2015 года (70,5%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,3 процентных пункта (6,5%). При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 1,9 процентных пункта и составил 23%.

Высокие темпы роста демонстрирует производство сельскохозяйственной продукции, в первую очередь за счет увеличения сбора зерна.

В январе-августе 2016 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на 7,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 143,7 млрд. рублей. На 1 сентября в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах намолочено 3961,4 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), что в 1,6 раза выше уровня соответствующего периода 2015 года.

В строительстве сохраняется положительная динамика. По итогам января-сентября объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 150,4 млрд. руб., или 104,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2015 года. Введено 1747,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 102,4% к уровню января-сентября 2015 года.

На потребительском рынке по-прежнему наблюдается невысокая активность. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2016 года составил 581,6 млрд. рублей, или 98,2% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2015 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103%, в том числе на продовольственные товары – 102,2%, непродовольственные товары – 103,1%, услуги – 104,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-августа 2016 года в республике увеличилась на 7,5% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29741,4 рублей. Реальная заработная плата демонстрирует положительную динамику – 101,3%.

На конец сентября в государственных учреждениях службы занятости зарегистрировано в качестве безработных 14,1 тыс. человек, что на 0,5 тыс. человек меньше, чем месяцем ранее. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,69% экономически активного населения республики.

В текущем году в республике сохраняются позитивные тенденции превышения рождаемости над уровнем смертности. Естественный прирост населения в январе-сентябре 2016 года составил 8668 человек, что на 1829 человек больше, чем за аналогичный период 2015 года.

[http://mert.tatarstan.ru/rus/2016\\_god.htm](http://mert.tatarstan.ru/rus/2016_god.htm)

Гостиничная индустрия – одна из наиболее динамично развивающихся отраслей экономической деятельности. Гостиничный бизнес тесно взаимосвязан с экономическими циклами: спад или подъем внутренней и мировой экономики страны существенно влияет на эффективность и инвестиционную привлекательность отрасли. По данным 2012 г. в мире насчитывалось более 300 тысяч средств размещения с фондом более 11 млн. номеров, значительная часть которых приходится на 300 глобальных гостиничных сетей. Максимальная плотность гостиниц наблюдается в странах Европы и Северной Америки. Среднегодовой прирост мирового рынка гостиниц в натуральном выражении (по количеству номеров) составляет 10-15 %. В гостиничной сфере занято свыше 11 млн. чел. К концу 2014 г в России насчитывалось 9954 гостиниц и аналогичных средств размещения. За последние 5 лет численность гостиничных учреждений в России выросла на 26,5%. Международные отельные сети активно осваивали российский рынок, особенно, в регионах страны. Российский региональный гостиничный рынок привлекал иностранных инвесторов относительно

слабым уровнем конкуренции в связи с ограниченным предложением качественных услуг. Кроме того, в стране стабильно рос внутренний и внешний туризм, что также способствовало росту численности гостиничных учреждений. Рост инвестиций в строительство гостиниц также был напрямую связан с крупными международными событиями, проведенными на территории России: саммит АТЭС во Владивостоке, Универсиада в Казани, Олимпиада в Сочи и др. Быстрое увеличение операционных доходов (на треть за пять докризисных лет) также способствовало повышению количества открываемых гостиниц., если предполагать, что ситуация на рынке не изменится к худшему, то самое пессимистичное развитие

гостиничного сектора даст в перспективе следующие оценки: темп роста в 2015 году составит 101,8%, в 2016 году – 99,3% по отношению к предыдущему периоду. Решающим фактором одной объемной характеристикой рассматриваемого рынка является вместимость гостиничных учреждений России. Характеризуя данный рынок, следует отметить, что гостиницы и аналогичные средства размещения неоднородны по своему составу, поэтому единицей статистического учета становится как маленький мотель (вместимостью менее 50 мест), так и масштабный гостиничный комплекс, годовой оборот которого измеряется сотнями миллионов рублей. Росстат определяет гостиницу как обособленное здание (комплекс зданий), предназначенное для временного проживания (то есть к их числу относятся и хостелы). Мотелем считается небольшая гостиница, расположенная вблизи автомобильной дороги. Пансионатом считается организация, оснащенная зданием (комплексом зданий) и предоставляющая помимо услуг проживания также лечебно-профилактические услуги. Пансионаты располагаются, как правило, в пределах курортов и лечебно-оздоровительных местностей. К другим организациям гостиничного типа Росстат относит меблированные комнаты, а также общежития для приезжих. Большинство (около 90%) гостиничных учреждений в России составляют гостиницы. Оценка структуры рынка по типу средств размещения показывает, что за 9 лет произошло незначительное уменьшение доли гостиниц в пользу увеличения доли пансионатов и других средств размещения. Предпочтения иностранных граждан, размещаемых в России, еще более отчетливо склоняются в сторону гостиниц (рис. 6). Отметим, что доля иностранных потребителей гостиничных услуг остается относительно стабильной и сохраняется на уровне 15,7-15,9%. Наибольшее число гостиниц и аналогичных средств размещения имеет частную форму собственности – 91,2% от всех гостиничных учреждений страны. Международные эксперты, в частности компании Jones Lang LaSalle и Colliers International, считают, что лишь 7,5% номеров в российских гостиницах соответствуют современным стандартам, что свидетельствует о том, что качество сервиса остается достаточно низким. Только 60 % гостиниц имеет 3 типа удобств (санузел, душ и ванна). Вместе с тем, в каждом отеле предоставляются не только стандартные (базовые услуги размещения), но и дополнительные услуги (например, автостоянка, химчистка, прачечная, заказ такси, средства связи, телевидение). Однако в российских гостиницах до сих пор отмечается относительно низкая (менее 50%) доступность Интернета. В среднем по стране обеспеченность различными средствами размещения составляет 1,7 номера на тысячу человек. Менее 50 гостиниц в России сертифицированы на уровень «пяти звезд», 164 гостиницы обосновано заявляют категорию «четыре звезды», 285 гостиниц – «три звезды» и 127 – категорию «две звезды» и ниже. Однако имеются и более позитивные оценки уровня гостиничного обслуживания в России (их дают частные компании): более 50% отелей являются сертифицированными. Наиболее востребованными среди потребителей являются трехзвездочные и малые (в том числе придорожные) гостиницы, и данный сегмент считается незаполненным, так как острый дефицит в отелях данной категории ощутим во всех крупных городах России. Наиболее емкими географическими сегментами российского рынка гостиничных услуг являются Центральный (30,6%), Северо-Западный (16,6%), Приволжский (12,7%), Южный (10,6%) федеральные округа. В настоящее время на российском гостиничном рынке доминируют несколько крупных международных игроков. Такая ситуация обуславливает неблагоприятную для роста спроса на гостиничные услуги ценовую конъюнктуру. Крупнейшей российской гостиничной сетью на данный момент является «АЗИМУТ Сеть Отелей», оборот которой составляет \$54 млн. Сеть Heliopark Hotels & Resorts имеет 11 отелей и занимает не более 1,5 % рынка, сеть Amaks Grand Hotels

владеет 14 отелями и имеет 1 % рынка, ВАО «Интурист» с 8 гостиницами занимает также сегмент в 1 %.- Что касается региональных рынков, то в течение последних 10 лет в крупных городах России отмечается тенденция активного обновления номерного фонда гостиниц. Реновации подвергаются не только отели советской постройки, но и гостиницы, построенные в начале 2000-х годов. В результате создается новый объект, востребованный рынком и приносящий стабильный высокий доход при минимальных вложениях в перестройку здания. Как правило, в обновленном виде гостиница выходит на более высокий сегмент, в отдельных случаях перепрофилируется под жилые апартаменты. Рынок гостиничных услуг Белгородской области оценивается на 2014 годы в 464 тыс. посетителей. Средняя длительность пребывания ниже, чем в целом по России, что связано с преимущественно деловым характером поездок в регион. По прогнозу, в 2015 году ожидается уменьшение числа однодневных заселений на 2%, а в 2016 году – на 1%, что меньше, чем по России в целом. Необходимо отметить, что в Белгородской области в целом ниже (до 5%) использование мощностей гостиниц. В регионе отмечается в целом положительная динамика числа гостиниц и других средств размещения. Активное введение новых отелей в 2010-2011 гг. было обусловлено реализацией концепции развития кластера придорожного сервиса. Выводы Подводя итоги, отметим ключевые тенденции развития гостиничного бизнеса в России в целом и Белгородской области, в частности: консолидация гостиничного бизнеса; приток инвесторов (в том числе не связанных с отельным бизнесом) и ускоренное развитие регионального сегмента рынка гостиничных услуг; увеличение инвестиционной привлекательности многофункциональных объектов; приобретение зарубежных гостиниц российскими собственниками; автоматизация и информатизация процесса бронирования и оказания услуг.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на :

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки - здания производственного назначения и земельные участки для размещения объектов производственного назначения

### Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

№ п/п	Наименование, адрес объекта	Характеристика объекта	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./кв.м.	Источник информации
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>					
1	г. Казань, ул. М. Межлаука	Земельный участок 13,4 сот, под объекты бытового обслуживания	13 000 000	9 701	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-martyna-mezhlauka-id5272274/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-martyna-mezhlauka-id5272274/</a>
2	г. Казань, ул. Г. Тукая	Земля ком. назначения 18 сот.	17 000 000	9 444	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/</a>
3	г. Казань, ул. Московская	Земельный участок 31,5 сот, под строительство офиса, объектов бытового обслуживания	26 000 000	8 254	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-moskovskaya-id7633656/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-moskovskaya-id7633656/</a>
4	г. Казань, ул. Г. Тукая	Земельный участок 17,7 сот. , имеется готовый согласованный проект на гостиничный комплекс	27 000 000	15 254	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-gabdully-tukaya-id86857/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-gabdully-tukaya-id86857/</a>
5	г. Казань, ул. Нура Баяна	Земельный участок в центре, зона Ж4	7 000 000	11 000	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-nura-bayana-id59846/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-nura-bayana-id59846/</a>
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>					
6	г. Казань, ул. Худякова 7	Гостиница 2007 г. постройки, 4 этажа, 1650 кв.м, земельный участок 1587,27 кв.м.	80 000 000	-	<a href="http://kazan.bizprodan.ru/kypit-gostinitsu/6188">http://kazan.bizprodan.ru/kypit-gostinitsu/6188</a>
7	г. Казань, ул. Островского	"Бутик-Отель "Моп Ами " на 1 этаже здания, 410 кв.м.	33 000 000	-	<a href="https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/203940">https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/203940</a>
8	г. Казань, ул. Саид-Галеева	"Экспресс-Отель" 1453 кв.м., расположен на 4 этаже 6-ти этажного здания	99 000 000	-	<a href="https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/176589">https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/176589</a>
9	г. Казань, ул. Набережная	2 этажная гостиница, 2185 кв.м., земля 4000 кв.м.	110 000 000	-	<a href="http://alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/">http://alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/</a>

Рыночная стоимость земельных участков в центре города под застройку объектами обслуживания составляет от 8 254 до 11 000 руб.

#### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим положением (местонахождение объекта на территории города, области); состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).

Основные ценообразующие параметры и значения, присущие объекту оценки, приводятся ниже.

**Передаваемые права** - фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

**Финансовые условия** - фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже объекта, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость недвижимости.

**Условия продажи** - фактор учитывает отличия условий продажи объектов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

**Дата предложения** (дата публичной оферты) - цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

**Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)** - рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя

**Местоположение объекта** - характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- удаленность от метро (близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

#### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Рынок земельных участков является одним из наиболее значимых сегментов рынка недвижимости, так как создает базу для развития других сегментов. В целом, можно выделить следующие особенности земельного рынка в РФ:

- 1) Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими [сегментами рынка](#) недвижимости.
- 2) Достаточно жесткая регламентированность целевого назначения земельных участков.
- 3) Возможность многоцелевого использования земельного участка, в том числе и как основы для формирования среды проживания населения.
- 4) Большое количество неправильно оформленных или незарегистрированных земельных участков, особенно дачных.

Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими [сегментами](#) рынка недвижимости связана: с законодательными ограничениями на сделки с некоторыми участками; с достаточно высокой стоимостью земельных участков; со сложностью оформления.

## 12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о лучшем и наиболее эффективном использовании имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

**Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НиНЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НиНЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НиНЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

**Снос строений.** Анализ НиНЭИ подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему

использованию. Иначе говоря, общее физическое состояние большинства объектов оценки, их проектные характеристики вполне отвечают критерию физической возможности для их эксплуатации.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

**Вывод:** Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

### 13. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта.

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натуральный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателями) объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – идентификация объекта и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке – затратного, доходного и сопоставимых продаж. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта:

- данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок).

Третий этап в процессе оценки – определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка – стоимость

восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

Подход сравнительного анализа основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

В данной работе, для оценки рыночной стоимости земельных участков использован сравнительный подход, для оценки объекта гостиницы и сравнительный подход.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей, таких как коэффициент капитализации, сложный процент дисконтирование и аннуитеты и др.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами - результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, расходы, то есть никто

не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;

- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования - обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени.

## 14. Оценка стоимости недвижимости с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке, осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько, отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Метод сравнения продаж, реализованный в рамках сравнительного подхода, основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости незадолго до даты оценки. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях, информацию об объекте сделки (объекте-аналоге) – количественные и качественные его характеристики.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

Выбор объектов аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект

### Корректировка цен аналогов

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по двум компонентам:

- Единицам сравнения;
- Элементом сравнения.

Как правило, единицей сравнения выступает 1 кв.м общей площади недвижимости. Однако, возможны и иные единицы: 1 кв.м. полезной площади и др.

Элементами сравнения для объектов недвижимости являются:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования сделки;
- время продажи
- местоположение
- физические характеристики объекта недвижимости и др.

**Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости.** Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка. Поправки могут быть относительными и абсолютными.

	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Месторасположение объекта и его адрес	г. Казань, ул. Худякова 7	г. Казань, ул. Островского	г. Казань, ул. Саид-Галеева	г. Казань, ул. Набережная
Общая площадь, кв. м.	1 650	410	1 453	2185
Цена объекта, руб.	80 000 000	33 000 000	99 000 000	110 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 588	-	-	4 000
Тип предложения	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Переданные имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение	гостиница	гостиница	гостиница	гостиница
Удаленность от автотранспортных дорог	рядом	рядом	рядом	рядом
Коммуникации	рядом	рядом	рядом	рядом
Тип здания	4-этаж. отдельностоящее	1 этаж 6 этажного здания	4 этаж 6 этажного здания	2-этаж. отдельностоящее
Удаленность от автотранспортных дорог	рядом	рядом	рядом	рядом
Окружение объекта	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Внутренняя отделка	люкс	люкс	люкс	простая
Источник информации	<a href="http://kazan.bizprodan.ru/kypit-gostinitsu/6188">http://kazan.bizprodan.ru/kypit-gostinitsu/6188</a>	<a href="https://rosrealty.ru/kazan/kommercheskaja/203940">https://rosrealty.ru/kazan/kommercheskaja/203940</a>	<a href="https://rosrealty.ru/kazan/kommercheskaja/176589">https://rosrealty.ru/kazan/kommercheskaja/176589</a>	<a href="http://alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/">http://alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/</a>

## Обоснование корректировок

Таб. 14.2

№	Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки
1	На стоимость земельного участка	Для определения стоимости 1 кв.м. недвижимости, необходимо вычлнить из стоимости отдельстоящего здания стоимость земельного участка. Средневзвешенная стоимость 1 кв. земли составила 8 129 руб./кв.м. (определена в разделе 14 настоящего отчета об оценке)
2	Совершенная сделка или предложение	Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 10% при условии, что цена аналога является ценой предложения (Справочник оценщика недвижимости т. 1, таб. 6.1.1, под ред. Лейфера Л.А. 2014г.)
3	Условия рынка (время продажи)	Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит от качества объектов. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой. Самые минимальные сроки постоянно фиксируются у квартир (жилой недвижимости). Практически всегда высокие сроки экспозиции фиксируются в сегменте производственной и складской недвижимости. Срок экспозиции типичной для коммерческой недвижимости составляет ориентировочно от 3- 12 месяцев. Временной диапазон между публикациями объектов аналогов и датой оценки оцениваемых помещений не превышает 1 месяц, поэтому корректировка не требуется
4	Отделка	Корректировка на качество отделки гостиницы. Объект оценки имеет простую отделку, как и объект аналог №4 – корректировка не требуется. Объекты аналоги №1,2,3 имеют отделку люкс, требуется понижающая корректировка 0,93 (Справочник оценщика недвижимости т. 1, таб. 11.2.3, под ред. Лейфера Л.А. 2014г.)
5	Площадь	Корректировка на различие в площадях сопоставимых объектов. Требуется корректировка для объекта аналога №2 – 0,95 (Справочник оценщика недвижимости т. 1, таб. 11.1.1, под ред. Лейфера Л.А. 2014г.).
6	Местоположение	Корректировка на различие в местоположении объекта оценки и объектов аналогов. Объект оценки, как и объекты аналоги №1,2,3 расположены в вахитовском районе, исторической части города. Объект аналог №4 в Кировском районе, требуется повышающая корректировка – 0,66 (Справочник оценщика недвижимости т. 3, ч. 1 р. 2.1, под ред. Лейфера Л.А. 2014г.).

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

1. Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.
2. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д. 145						
			Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Площадь	кв.м	2 208,7	1 650,0	410,0	1 453,0	2 185,0
Площадь земельного участка	кв.м.		1 588,0	-	-	4 000,0
Цена аналога	руб./кв.м		80 000 000	33 000 000	99 000 000	110 000 000
<b>Корректировка на земельный участок</b>			12 908 323	-	-	32 514 667
			67 091 677	-	-	77 485 333
Стоимость кв.м.			40 662	80 488	68 135	35 462
Скорректированная цена	руб.		40 662	80 488	68 135	35 462
<b>Условия продажи (совершенная сделка или предложение)</b>						
Условия продажи			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб.		36 595	72 439	61 321	31 916
<b>Дата продажи</b>		фев 17	фев 17	фев 17	фев 17	фев 17
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		36 595	72 439	61 321	31 916
<b>На фактор масштаба</b>		2 209	1 650	410	1 453	2 185
Корректировка	руб.		1,00	0,95	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		36 595	68 817	61 321	31 916
<b>Отделка</b>		простая	люкс	люкс	люкс	простая
Корректировка	руб.		0,93	0,93	0,93	1,00
Скорректированная цена	руб.		34 033	64 000	57 029	31 916
<b>Местоположение, престижность</b>		г. Казань, ул. Сары Садыковой	г. Казань, ул. Худякова 7	г. Казань, ул. Островского	г. Казань, ул. Саид-Галеева	г. Казань, ул. Набережная
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,66
Скорректированная цена	руб.		34 033	64 000	57 029	48 358
<b>Согласование результатов</b>						
Скорректированная цена	руб.		34 033	64 000	57 029	48 358
Отклонение от первоначального значения	*		6 628	16 488	11 106	-12 895
Ранг			5	2	4	3
Вес значимости			0,357	0,143	0,286	0,214
<b>Итого, руб./кв.м.</b>			12 155	9 143	16 294	10 362
<b>Средневзвешенное значение</b>			<b>47 954</b>			
<b>Итого</b>		<b>105 915 999</b>				

**СВОДНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННЫЙ С  
ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	Стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.
1	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д. 145	2 208,7	105 915 999	89 759 321

## 15.Согласование результатов стоимости недвижимости, рассчитанной примененными методами оценки

В ходе настоящей работы были получены следующие стоимостные оценки:

- затратный подход – не применялся.
- доходный подход – не применялся
- сравнительный подход – 89 759 321 руб.

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д. 145	105 915 999	89 759 321

## 16. Оценка стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке, осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько, отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Метод сравнения продаж, реализованный в рамках сравнительного подхода, основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости незадолго до даты оценки. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях, информацию об объекте сделки (объекте-аналоге) – количественные и качественные его характеристики.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

Выбор объектов аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект

### Корректировка цен аналогов

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по двум компонентам:

- Единицам сравнения;
- Элементом сравнения.

Как правило, единицей сравнения выступает 1 кв.м общей площади недвижимости. Однако, возможны и иные единицы: 1 кв.м. полезной площади и др.

Элементами сравнения для объектов недвижимости являются:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования сделки;
- время продажи
- местоположение
- физические характеристики объекта недвижимости и др.

**Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости.** Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка. Поправки могут быть относительными и абсолютными.

	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Месторасположение объекта и его адрес	г. Казань, ул. М. Межлаука	г. Казань, ул. Г. Тукая	г. Казань, ул. Московская
Общая площадь, кв. м.	1 340	1 800	3 150
Цена объекта, руб.	13 000 000	17 000 000	26 000 000
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	9 701	9 444	8 254
Тип предложения	предлож.	предлож.	предлож.
Переданные имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение	Под объекты бытового обслуживания	Под объекты бытового обслуживания	Под объекты бытового обслуживания
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	рядом	рядом	рядом
Окружение объекта	жилое	жилое	жилое
Источник информации	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-martyna-mezhlauka-id5272274/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-martyna-mezhlauka-id5272274/</a>	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/</a>	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-moskovskaya-id7633656/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-moskovskaya-id7633656/</a>

## Обоснование корректировок

Таб. 16.2

№	Корректировка по элементу сравнения	Обоснование корректировки
1	Совершенная сделка или предложение	<p>Определенные в анализе ценовые экстремумы и усредненные показатели нельзя в полной мере считать рыночными, т.к. понятие рыночной цены означает, что за данный денежный эквивалент продавец готов продать, а покупатель приобрести. В реальной ситуации, объекты недвижимости в процессе торга теряют в цене. Как правило, это происходит потому, что продавец – частное лицо — ориентируется не на рыночную ситуацию, а на то, сколько он сам хотел бы получить. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».</p> <p>Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. По мнению риэлторов, на размер скидки на торг в наибольшей степени влияют условия финансового расчета: например, если покупатель готов сразу внести всю сумму наличными средствами, размер скидки может достигать до 20%. Так как оценка была произведена на ретроспективную дату и возможность определить величину скидки на торг по данным рынка отсутствовала, Оценщик принял решение использовать корректировку на торг согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Нижний Новгород 2014. Автор: Лейфер Л.А. Для условия активного рынка скидка на торг составляет в среднем%).</p> <p>(Справочник оценщика недвижимости т.3 ч.2 таб. 2.1, под ред. Лейфера Л.А. 2014г.)</p>
2	Условия рынка (время продажи)	<p>Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит от качества объектов. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой. Самые минимальные сроки постоянно фиксируются у квартир (жилой недвижимости). Практически всегда высокие сроки экспозиции фиксируются в сегменте производственной и складской недвижимости. Срок экспозиции типичной для коммерческой недвижимости составляет ориентировочно от 3- 12 месяцев..</p> <p>Временной диапазон между публикациями объектов аналогов и датой оценки оцениваемых земельных участков не превышает 1 месяц, поэтому корректировка не требуется</p>

3	Площадь	На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв.м при его реализации, чем объект с оптимальной общей площадью. Таким образом, главный критерий расчета и применения поправочных коэффициентов по данному фактору является величина общей площади улучшений (зданий), в сравнении с общей площадью базового объекта. Не является исключением из этого правила и рынок земельных участков: с увеличением площади участка стоимость одного кв.м. при прочих равных условиях снижается. Корректировка не требуется.
4	Местоположение	Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности. Расположение земельного участка в регионе и его локальное расположение относительно городской черты существенно может повлиять на его рыночную стоимость. Близость крупных инфраструктурных объектов, автомобильных трасс, близость инженерных коммуникаций повышают стоимость земельного участка. В качестве аналогов для сравнения стоимости предложения рассмотрены земельные участки, расположенные так же в Вахитовском районе г. Казани, корректировка не требуется

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

1. Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.
2. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости					
Земельного участка; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь	кв.м	990,0	1 340,0	1 800,0	3 150,0
Цена аналога	руб./кв.м		9 701	9 444	8 254
<b>Условия продажи (совершенная сделка или предложение)</b>					
Условия продажи			предлож.	предлож.	предлож
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Дата продажи</b>					
Дата продажи / оценки		Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Переданные имущественные права</b>					
Переданные имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Назначение</b>					
Назначение		размещение гостиницы	Под объекты бытового обслуживания	Под объекты бытового обслуживания	Под объекты бытового обслуживания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Расположение</b>					
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Местоположение, престижность</b>					
Местоположение, престижность		ул. Сары Садыковой	г. Казань, ул. М. Межлаука	г. Казань, ул. Г. Тукая	г. Казань, ул. Московская
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
<b>Площадь</b>					
Площадь		990	1 340	1 800	3 150
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена			8 634	8 406	7 346
<b>Согласование результатов</b>					
Скорректированная цена	руб.		8 634	8 406	7 346
Отклонение от первоначального значения			1067	1038	908
Ранг			5	5	5
Вес аналога			0,333	0,333	0,333
<b>Итого, руб./кв.м.</b>			2 878	2 802	2 449
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>8 129</b>			
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>8 047 710</b>			

**СВОДНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОПРЕДЕЛЕННЫЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Площадь объекта, м2</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	990	8 047 710

## 17. Вывод о рыночной стоимости.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: обоснованная рыночная стоимость основных средств ООО «Базилика», для купли-продажи и принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства, по состоянию на 20.02.2017г. составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы; назначение: нежилое; площадь: 2 208,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:256, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, ул. Нариманова (ул. Сары Садыковой, д. 49), д. 145	105 915 999	89 759 321

**89 759 321**

**(Восемьдесят девять миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч триста двадцать один) рубль**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок; назначение: Земли населенных пунктов, Гостиница; площадь: 990 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:011721:1, месторасположение: РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, д. 49	990	8 047 710

**8 047 710**

**(Восемь миллионов сорок семь тысяч семьсот десять) рублей**

Эксперт – оценщик

Леонова И.Г.

**Директор по оценке  
ООО «Аудит-Инвест»**

**М.Э. Стерник**

## 18.Список использованных методических и литературных источников

### Нормативно-правовая информация

1. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ(с изменениями);
  2. Гражданский Кодекс РФ. Части первая и вторая;
  3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (с изменениями от 01.01.2016г.)
  4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
  5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
  6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
  7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Справочная и учебная литература
10. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса, СПб, 2001 г.;
  11. Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве»;
  12. Бейлезон Ю.В. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»;
  13. Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. «Архитектура гражданский и промышленных зданий»

## **Приложение 1. Техническая документация**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА  
ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 22.11.2016 г.

№ 16-00-4001/5002/2016-3164

На основании запроса от 16.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 16.11.2016 г. сообщаем, что правообладателю:

Общество с ограниченной ответственностью "Базилика", ИНН: 1655061800, ОГРН: 1031621003006, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Нариманова, д.145 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2000 по 16.11.2016

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011721:213
	наименование объекта:	Здание с надстройкой здания гостиницы "Базилика" незавершенное строительством
	назначение объекта:	Объект незавершенного строительства
	площадь объекта:	площадь - 521,7 кв. м, степень готовности - 85%
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Сары Садыковой, д.49
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2011
	номер государственной регистрации:	16-16-01/445/2011-001
	основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Базилика" от 07.12.2006 №5/06; Протокол заседания Совета директоров ОАО "Радиоприбор" от 09.08.2006 №1; Акт о приемке-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) от 04.12.2006 №04122006; Разрешение на строительство от 25.09.2009 №RU16301000-215-гр, выдавший орган: Исполнительным комитетом муниципального образования г.Казани
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.07.2014
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:02:23580:001
	наименование объекта:	Административно-бытовое здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	945,4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Нариманова, уч.145
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.12.2005
	номер государственной регистрации:	16-16-01/080/2005-947.1
	основание государственной регистрации:	Учредительный договор о создании и деятельности общества с ограниченной ответственностью "Базилика" от 08.01.2003; Протокол заседания Совета директоров ОАО "Радиоприбор" от 25.10.2002 №9; Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 06.03.2003

1

КОПИЯ ВЕРНА

	дата государственной регистрации прекращения права:	29.12.2011
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011721:239
	наименование объекта:	Нежилое здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	96, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Нариманова, д.145
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.11.2013
	номер государственной регистрации:	16-16-01/307/2013-716
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи арендуемого имущества от 29.08.2013 №058
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1. вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Нариманова, д.145, кад.№ 16:50:011721:239, Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 96, 8 кв.м, инв.№ 2208, 10-11
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/006/2016-5751/1
	3.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-01/307/2013-716
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011721:1
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Гостиница
	площадь объекта:	990 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садьковой, д.49
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.01.2007
	номер государственной регистрации:	16-16-01/259/2006-286
	основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Базилика" от 07.12.2006 №5/06; Протокол заседания Совета директоров ОАО "Радиоприбор" от 09.08.2006 №1; Акт о приемке-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) от 04.12.2006 №04122006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1. вид:	охранное обязательство, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский р-н, ул.Нариманова, уч.145, кад.№ 16: 50: 01 17 21: 0001, Земельный участок, общая площадь 990кв.м, кадастровый № 16: 50: 01

		17 21: 0001
	номер государственной регистрации:	16-16-01/134/2009-323
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-01/249/2012-520
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-01/081/2014-45
4.3.4.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садьковой, д.49, кад.№ 16:50:011721:1, Земельный участок, общая площадь 990кв.м, кадастровый № 16: 50: 01 17 21: 0001
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/009/2015-5225/1
4.3.5.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садьковой, д.49, кад.№ 16:50:011721:1, Земельный участок, общая площадь 990кв.м, кадастровый № 16: 50: 01 17 21: 0001
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/006/2016-5752/1
4.3.6.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садьковой, д.49, кад.№ 16:50:011721:1, Земельный участок, общая площадь 990кв.м, кадастровый № 16: 50: 01 17 21: 0001
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/007/2016-5486/1
4.3.7.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садьковой, д.49, кад.№ 16:50:011721:1, Земельный участок, общая площадь 990кв.м, кадастровый № 16: 50: 01 17 21: 0001
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/007/2016-5891/1
5. 5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011721:256
	наименование объекта:	Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	2 208, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова (ул Сары Садьковой, д. 49), д. 145
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.07.2014
	номер государственной регистрации:	16-16-01/113/2014-703
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.04.2014 №RU16301000-58 гр
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение (обременение) права:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-01/249/2012-520

КОПИЯ ВЕРНА

5.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-01/081/2014-45
5.3.3.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова (ул Сары Салыковой, д. 49), д. 145, кад.№ 16:50:011721:256, Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы, назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 2 208, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/009/2015-5226/1
5.3.4.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова (ул Сары Салыковой, д. 49), д. 145, кад.№ 16:50:011721:256, Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы, назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 2 208, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/006/2016-5754/1
5.3.5.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова (ул Сары Салыковой, д. 49), д. 145, кад.№ 16:50:011721:256, Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы, назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 2 208, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/007/2016-5487/1
5.3.6.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова (ул Сары Салыковой, д. 49), д. 145, кад.№ 16:50:011721:256, Здание реконструкция с надстройкой здания гостиницы, назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 2 208, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/007/2016-5893/1



Выписка выдана: Шарипов Марат Зуфарович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Габдрахманова А.Ф.

(фамилия, инициалы)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**Документы на право осуществления оценочной деятельности (копии), страховые свидетельства (копии), образовательные документы оценщиков (копии).**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
**Степанова Алексея Михайловича**  
(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_  
**Общероссийская общественная организация**  
**«Российское общество оценщиков»**  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии \_\_\_\_\_  
**Г.Ю. Елизарова**  
(подпись) (полное имя, фамилия)

**19 июля 2010 г.**  
(дата)











ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Леонова Ирина Германовна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9205 № 396301, выдан 09.04.2004г.  
УВД Ново-Савиновского р-на г. Казани  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 22 » февраля 2008г., регистрационный № 003781

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 24 » февраля 2014 года.

Президент



С.А. Табакова

0016928 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003781 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003781 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Леонова Ирина Германовна**  
Паспортные данные: Сер. 9205 №396301 выдан УВД Ново-Савиновского р-на г. Казани (код подразделения - 162-005) 09.04.2004
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщикам при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** **СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**  
Леонова Ирина Германовна  
От Состраховщика 1: (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003833 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003833 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Леонова Надежда Владимировна**  
 Паспортные данные: Сер. 9205 №396300 выдан УВД Ново-Савиновского р-на г. Казани (код подразделения - 162-005) 09.04.2004
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** *Леонова Надежда Владимировна*
- СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**  
 От Состраховщика 1: *Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»*

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **Фотографии объектов оценки**







## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **Дополнительная информация**

https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/176589

**РОСРИЭЛТ** | Казань  
rosrealt.ru | Подать объявление · Войти · Зарегистрироваться

Недвижимость Новостройки Цены Компании Аналитика

### Продаю гостиницу, отель в Авиастроительном районе Казани 1453 кв.м. Казань, Авиастроительный район

Тип: **Гостиница, отель**  
 Площадь: **1453 кв.м.**  
 Класс: **Бизнес-класс**  
 Общая стоимость: **99 000 000 руб.**  
 Автор: **Агентство недвижимости «АЛЬТРА»**  
 Контакты: **+79600503020, Эльберт Эдуардович**  
 Номер объявления: **176589**  
 Кол-во просмотров: **2380**  
 Обновлено: **22.02.2017**

**lamoda**  
БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА\*

**БЛУЗЫ** [КУПИТЬ](#)

Продается готовый бизнес «ОТЕЛЬ ЭКСПРЕСС-HOSTEL», общей площадью 1453 кв.м расположенный по адресу: г. Казань, ул. Сайд-Галева, д.6. Цель данного бизнеса: прием и обслуживание гостей города, обеспечение их комфортным проживанием. Гостиница занимает 4-й этаж 6-и этажного здания, расположенного напротив Центрального ж/д вокзала г. Казани. Близкое расположение ж/д вокзала дает явные преимущества для развития и успешной работы в сфере гостиничного бизнеса. Гостиница поделена на зоны: • Зона приема гостей и посетителей (ресепшен) • Зона «Хостел» (эконом-класс) Располагает следующими номерами: • - 24 номера вместимостью 3 человека в номере (2-х ярусные кровати), в каждом номере кондиционер Для данных номеров предусмотрены душевые кабины и сан/узлы общественного пользования. • 2-х уровневое кафе-бар • отдельная зона для курящих • прачечная самообслуживания • Зона «Отель» Располагает следующими номерами: • 8 номеров «стандарт» с 2-мя кроватями (90\*210см) • 2 номера «полулюкс» с 1 кроватью (160\*210 см) • 2 номера «люкс» с 1 кроватью (180\*210 см) В каждом номере установлены: • Кондиционер • Ж/К телевизор • Интернет (WiFi) • Душевая кабина • Индивидуальный водонагревательный котел • Холодильник

Поделиться: [Facebook](#) [Twitter](#) [VK](#) [Print](#)

1. задание на оце...doc | выписка базилик...pdf

13:45 02.03.2017

http://alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/

alterainvest.ru/kzn/products/detail/122970/ | ID: 122970 | Просмотров: 607

### Гостиничный комплекс на набережной в собственность

**110 000 000 ₪** [Предложить свою цену](#) [Версия для печати](#)

[По запросу](#) [По запросу](#)

**О бизнесе:**

Цена:	110 000 000 ₪
Прибыль:	По запросу
Раздел:	Отели в собственность
Окупаемость:	По запросу

Недвижимость в собственности

Бизнес по цене активов

**Хотите купить бизнес?**

Оставьте заявку и наш менеджер свяжется с Вами!

Имя:

Телефон:

E-mail:

[Оставить заявку](#)

! Наш менеджер свяжется с Вами в течение 30 минут

[ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

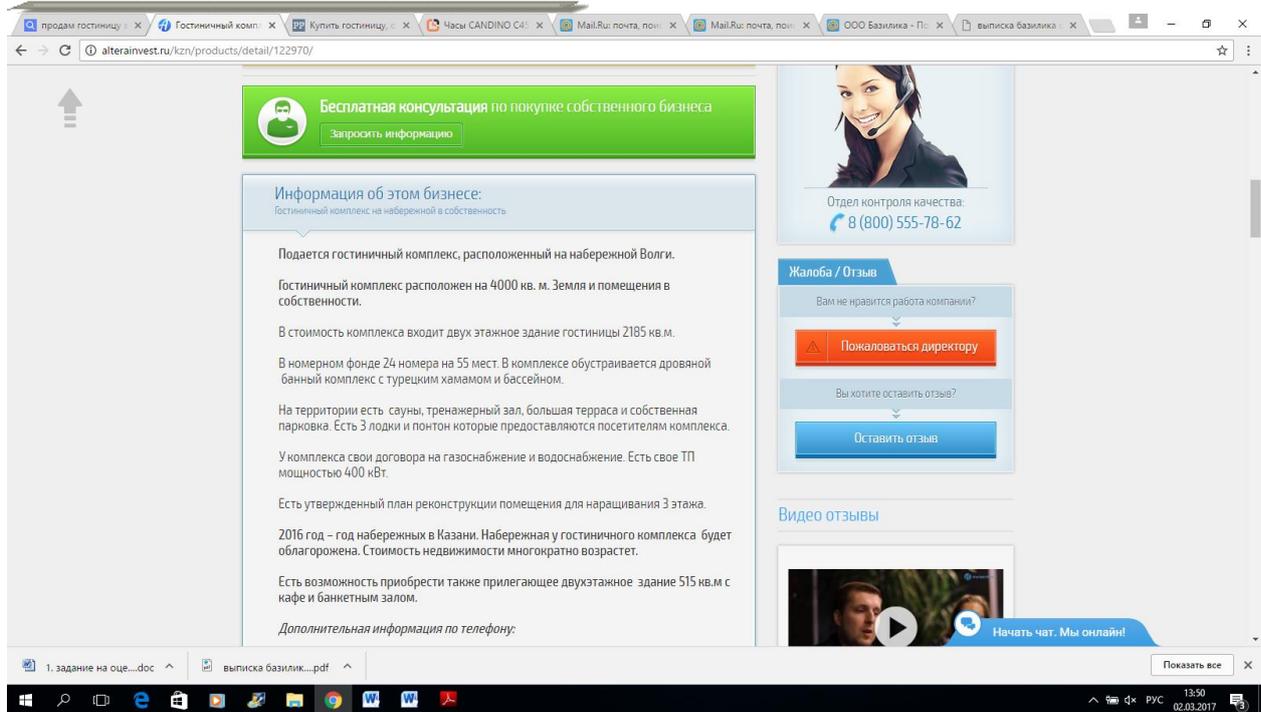
Особые условия для клиентов и друзей «Альтера Инвест»

[Начать чат. Мы онлайн!](#)

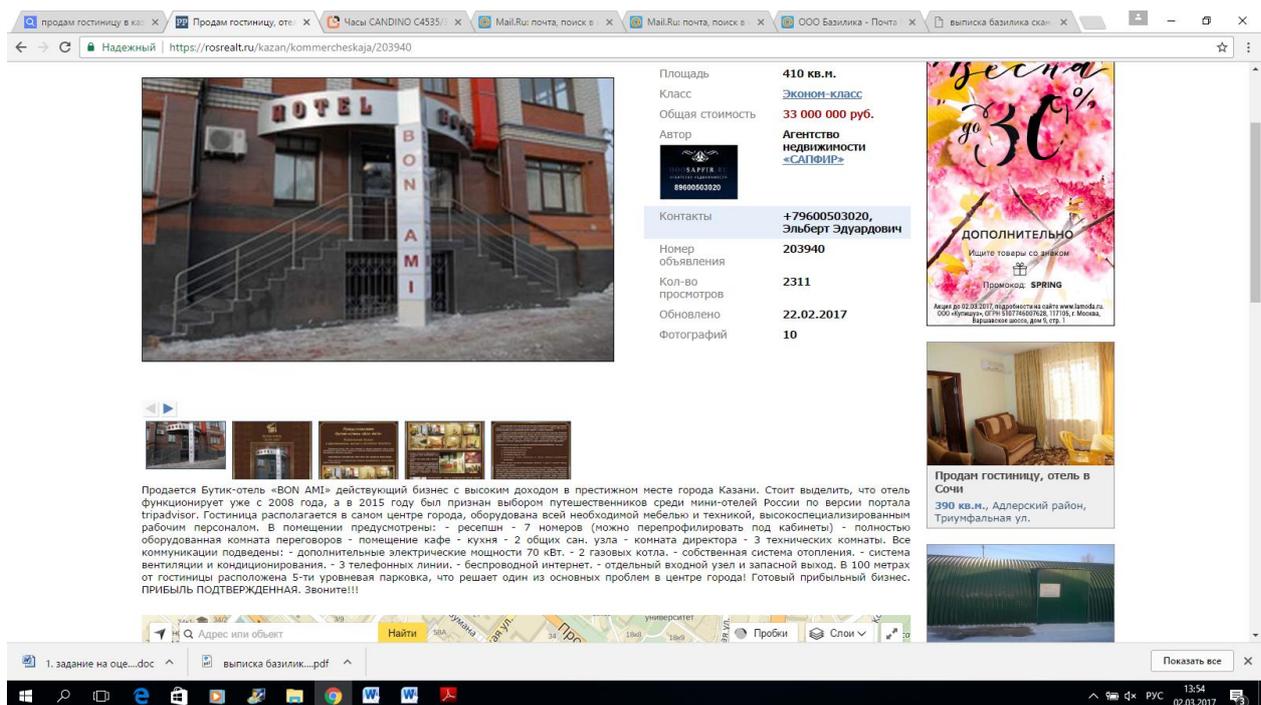
alterainvest.ru/upload/iblock/2dc/2dce997f6bb6596b2a3acca760d7f8ad.jpg | информация о бизнесе

1. задание на оце...doc | выписка базилик...pdf

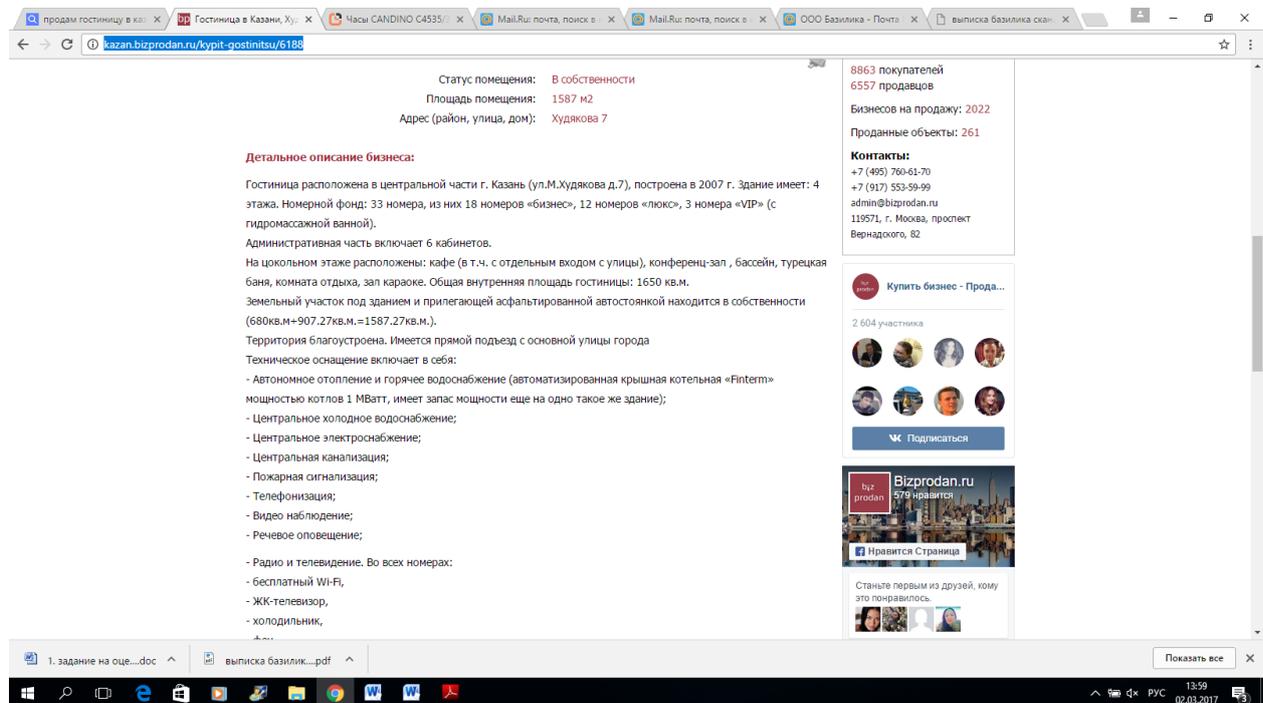
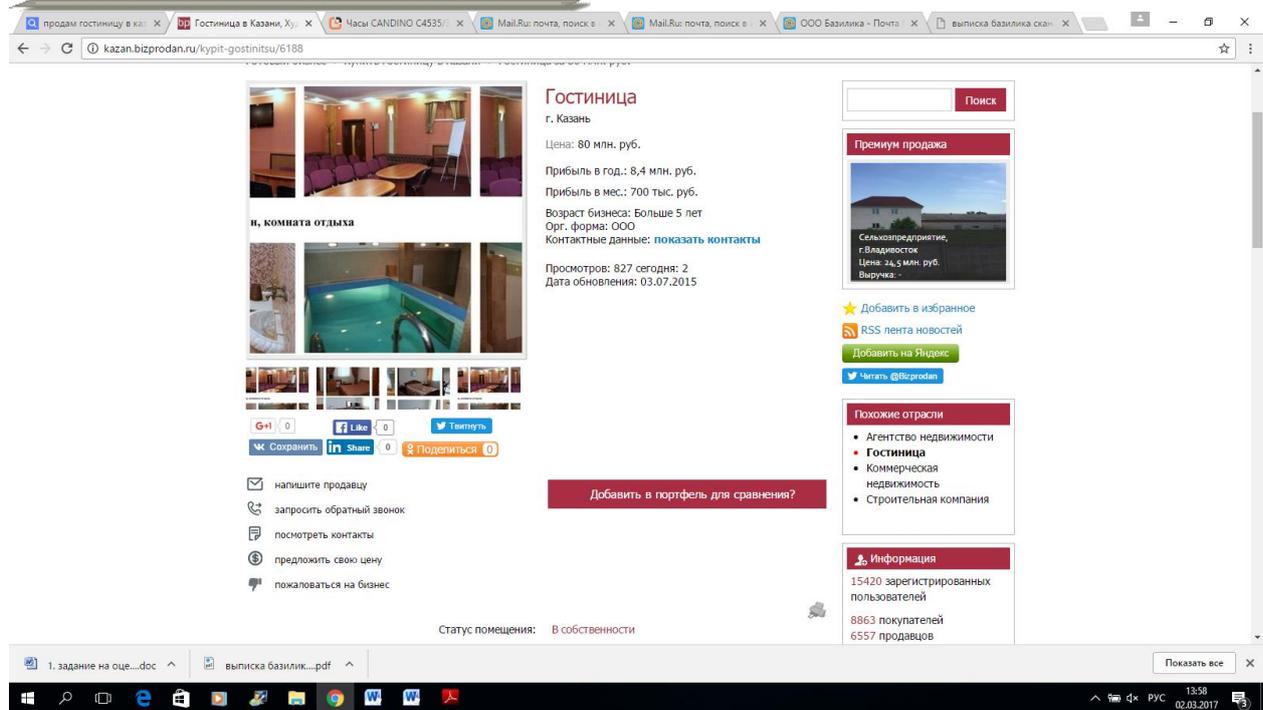
13:50 02.03.2017



<https://rosrealt.ru/kazan/kommercheskaja/203940>



<http://kazan.bizprodan.ru/kypit-gostinitsu/6188>



<https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-martyna-mezhlauka-id5272274/>

**Земельный участок, 13.4 сот.**  
ул. Мартына Межлаука

**13 000 000 ₹**  
970 149 ₹ за сот.

**Параметры дома/участка**

Площадь участка	13.4 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	прочее	Канализация	нет

**Дополнительные характеристики**

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

**Описание**

Земельный участок в центре города. Рядом колхозный рынок и Ж/Д вокзал. Назначение под объекты бытового обслуживания.

**Объявление №5272274**  
Просмотров 181, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 06.04.2016  
Обновлено 02.03.2017

ТАБЕК®  
Весь кур - всего 1 упаковка!  
www.tabek.ru  
ПОЖАЛУЙ, ЛУЧШИЙ СПОСОБ КУРИТЬ БРОСИТЬ!

<https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/>

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252802

**Земельный участок, 18 сот.**  
пл. Тукая

**17 000 000 ₹**  
944 444 ₹ за сот.

**Параметры дома/участка**

Площадь участка	18 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

**Дополнительные характеристики**

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

**Объявление №5252802**  
Просмотров 246, за сегодня 1  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 30.03.2016  
Обновлено 20.02.2017

Юлия  
Специалист по недвижимости  
Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

Весна до 30%

<https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-moskovskaya-id7633656/>

