



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул.Бутлерова, д.35
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: expert_cie@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №22/К-2018
Рыночной (справедливой) стоимости единого объекта
недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв.м. и
земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по
адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,
ул.Владимира Кулагина, д.10.

Объект оценки:	Единый объект недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв.м. и земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая)
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	С 10.04.2018г. по 12.04.2018г.
Дата составления отчета:	12.04.2018г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	12.04.2018г.
Дата обследования объекта оценки:	12.04.2018г.
Порядковый номер отчета:	22/К-2018

Казань-2018

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Дорогову А.Н.

Уважаемый Алексей Николаевич!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «12» апреля 2018 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «12» апреля 2018года составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	1319,7	41 421 000	31 387
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	1425	7 330 000	5 144

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
	Итого		48 751 000	

Рыночная (справедливая) стоимость:

48 751 000 рублей

Сорок восемь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Справочно

Таблица 1 **Результаты оценки, с применением различных подходов оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	13%	51%	36%	100%	
	Здание					
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	37 362 132	45 621 259	36 937 296	41 421 346	41 421 000
	Земельный участок					
	Веса	0%	100%	0%		
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применяется	7 329 844	не применяется	7 329 844	7 330 000
	Всего	37 362 132	52 951 103	36 937 296	48 751 190	48 751 000

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....	5
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	8
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.1. Объект оценки	9
3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).....	9
3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	9
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ...	12
3.3. Цель оценки	12
3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)12	
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	12
3.6. Вид стоимости	13
3.7.Дата оценки.....	13
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка.....	13
3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	13
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
6.1. Сведения о заказчике	15
6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.....	15
6.3. Сведения об оценщике	15
6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.16	
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	16
8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	17
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:	23
11.1.1. Имущественные права	23
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	38
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	38
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	38
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).	42
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	42

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	112
14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	122
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	136
15.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	137
15.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	137
15.3. ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	141
15.4. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	141
15.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВОК, ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	144
16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	145
17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	157
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	169
18.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.	169
18.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	169
19. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	171
20. ПРИЛОЖЕНИЕ	172

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№22/К-2018 от 12.04.2018г.
Основание для проведения оценки	Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г.
Краткое описание Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
Краткое описание имущественных прав	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540268 от 15.10.2015г.; Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540269 от 15.10.2015г.
Собственник	Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	12.04.2018г.
Период проведения работ	С 10.10.2018г. по 12.04.2018г.
Дата составления отчета	12.04.2018г.
Дата осмотра Объекта оценки	12.04.2018г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Не предоставлено

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики применили затратный, сравнительный и доходный подходы:

Таблица 2 **Результаты оценки, с применением различных подходов оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	13%	51%	36%	100%	
	Здание					
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	37 362 132	45 621 259	36 937 296	41 421 346	41 421 000
	Земельный участок					
	Веса	0%	100%	0%		
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применяется	7 329 844	не применяется	7 329 844	7 330 000
	Всего	37 362 132	52 951 103	36 937 296	48 751 190	48 751 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, с учетом разумного округления по состоянию на «12» апреля 2018года составляет:

Таблица 3 **Результаты оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	1319,7	41 421 000	31 387
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира	1425	7 330 000	5 144

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
	Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60			
	Итого		48 751 000	

Рыночная (справедливая) стоимость:

48 751 000 рублей

Сорок восемь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектами оценки является:

- Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60.

3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Таблица 4 Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1.2	Этажность	2
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Административное (офисы)
1.4	Литера	Т
1.5	Использование здания на дату оценки	Здание на дату осмотра используется как офисные помещения
1.6	Год постройки	1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	1319,7
1.8	Строительный объем, куб.м,	4730
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	436,60
1.10	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.11	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	-
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.12	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Характеристики помещений в здании		
2.1	Функциональное назначение	Административное (офисы)
2.2	Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м	1319,7
2.3	Средняя высота потолков в здании, м	8,69
3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
3.1	Фундамент	Бетонный ленточный
3.2	Стены	Кирпичные
3.3	Перегородки	-
3.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
3.5	Крыша	Металлическая
3.6	Проемы	
	оконные	Пластиковые стеклопакеты,
	дверные	Филенчатые, металлические
3.7	Полы	Керамическая плитка
3.8	Внешняя отделка	-
3.9	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка
3.10	Кадастровый номер	16:50:080215:107
3.11	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
		паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3.12	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.
3.13	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
3.14	Вид права	Общая долевая собственность
3.15	Группа капитальности	КС-1
3.16	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	16:50:080215:60

Таблица 5 **Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки**

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
1	Месторасположение (адрес)	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10
2	Район расположения (название), ближайшее окружение	Приволжский
3	Права	Общая долевая собственность
4	Подъезд к участку	Асфальтированная автодорога
5	Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м	1425 кв.м.
6	Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов)	16:50:080215:60
7	Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб.	6 811 585,50
8	Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м	4780,06
9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.
10	Собственник земельного(ых) участка(ов)	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
11	Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	Доверительное управление
12	Категория земель	Земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение)	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия
14	Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов)	Под административное здание

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
15	Наличие сервитута(ов) на участке (ах)	Сведения не предоставлены
16	Форма земельного участка	Прямоугольной формы
17	Коммуникации на земельном участке:	Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства
18	Окружающая застройка	Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор)
19	Транспортная доступность	Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей
20	Рельеф земельного участка	Ровный
21	Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории	Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден
22	Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная)	средняя
23	Ближайшие остановки наземного общественного транспорта	До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты
24	Экологическая обстановка в районе	Хорошая
25	Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
26	Близость к магистрали	Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт
27	Близость к объектам социально-бытовой сферы	В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка
28	Близость к объектам развлечений и отдыха	В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в

обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «12» апреля 2018 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «10» апреля 2018 года по «12» апреля 2018 года. Дата составления отчета «12» апреля 2018 года.

3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611), сводом стандартов оценки СРО «Экспертный Совет», а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации;
- дата оценки 12.04.2018г.

Оценщик



Гайнетдинова А.Ф.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 6 План процесса оценки

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АНКОР – фонд недвижимости»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
Почтовый адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ОАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/233-45-45
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-433-548-071175/16 от 01.11.2017г., страховая сумма 100 000 000 рублей дата выдачи 01.11.2017г., срок действия полиса с 09.11.2017 г по 08.11.2018 г.

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-1 №989273, регистрационный номер 1259/2012 выдан 21.12.2012г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» №0020560 08.02.2016г. (Регистрационный номер 009775, включен в реестр членов РОО 08.02.2016г.)
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007023-1 от 26.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис выдан СПАО «Ингосстрах» №433-548-001024/18 от 11.01.2018г. срок действия с 01.02.2018г. по 31.01.2019г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с	Б/н от 01.01.2012г.

юридическим лицом	
Степень участия	Полностью выполнен Гайнетдиновой А.Ф.

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика/

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень использованных Федеральных стандартов	1.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный
--	---

	Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6.Гражданский кодекс Российской Федерации. 7. (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации. 8. Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,, Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 2. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	1. Сайт: www.avito.ru 2. Сайт: www.mdf.ru 3.Сайт: economy.gov.ru 4.Сайт: https://rosreestr.ru 5.Сайт: http://pkk5.rosreestr.ru/ 6.Сайт: www.kasan.mlsn.ru 7.Сайт: https://www.maps.yandex.ru/ 8.Сайт: https://statrielt.ru/

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

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.;
2. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-653581 от 14.11.2013г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.;
4. Технический паспорт на здание (№б/н, инв. номер 92:401:002:000084020) по состоянию на 12.12.2011г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 7 **Применяемые стандарты**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: РОО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная 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. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее

вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. 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.)
15. 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)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

Концептуальные основы оценки основных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS) и Международными стандартами бухгалтерского учета (МСБУ, IAS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);
- Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку активов для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Основные средства»;
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Аренда»;
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Обесценение активов»;
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционное имущество»;
- МПО 1 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;
- МР 8 (Международное руководство по оценке) «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)».

Оценка основных средств в рамках данного Отчета производится для принятия Международных стандартов финансовой отчетности впервые (IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»).

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой

отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности о ее соответствии МСФО (IFRS).¹

Организация может принять решение об оценке объекта основных средств по справедливой стоимости на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на этот момент.

Организация, которая впервые приняла Международные стандарты, может решить использовать результаты переоценки объекта основных средств, проведенной в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета в момент или до момента перехода на МСФО, в качестве исходной стоимости на момент переоценки, если полученная в результате переоценки стоимость в целом сопоставима:

- со справедливой стоимостью;
- себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS),
- скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен.²

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.³

Актив – это ресурс:

- который контролируется предприятием в результате прошлых событий;
- от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды.⁴

Основные средства⁵ - это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Балансовая стоимость⁶ - сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.⁷

В соответствии с МСО, к **установкам, машинам и оборудованию** (plant, machinery and equipment) относятся материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Ниже приводятся соответствующие определения:

Установки (plant) – это активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование;

¹ IFRS 1, п.3

² IFRS 1, Приложение D, п.D5, D6

³ IFRS 1, Приложение A, Определение терминов

⁴ IAS 38, п. 8

⁵ IAS 16 «Основные средства», п.6

⁶ IAS 16 «Основные средства», п.6

⁷ ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) международных стандартов

К машинам (machinery) относятся отдельные машины или наборы машин. Машина это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации;

К оборудованию (equipment) относятся другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

Существенный - Пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание, могут быть определяющим фактором.⁸

Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная в ходе оценки.⁹

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.¹⁰

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.¹¹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки основных средств в соответствии с МСФО и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

⁸ IAS 1, п.7

⁹ СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности

¹⁰ ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

¹¹ ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки, п. 3.1.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

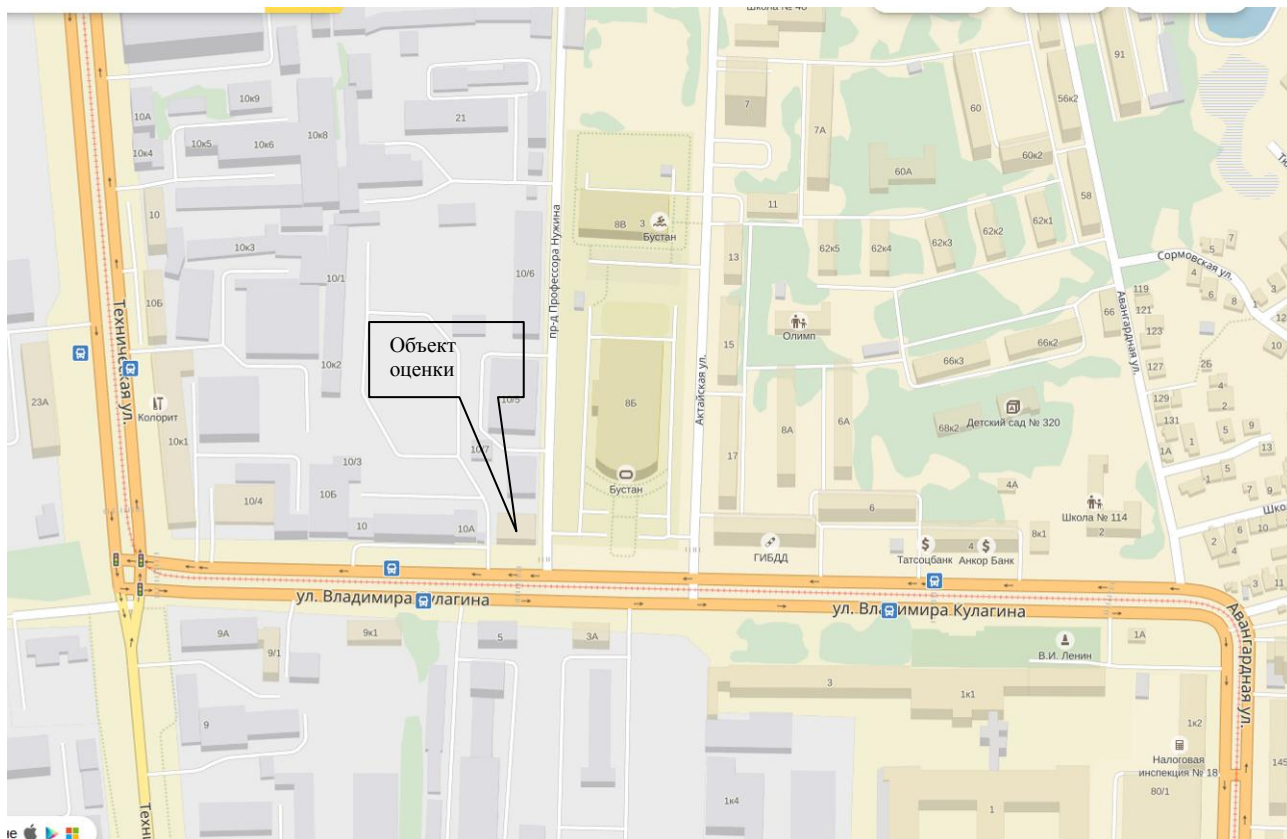


Рис.11.1 Схема расположения объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps>)

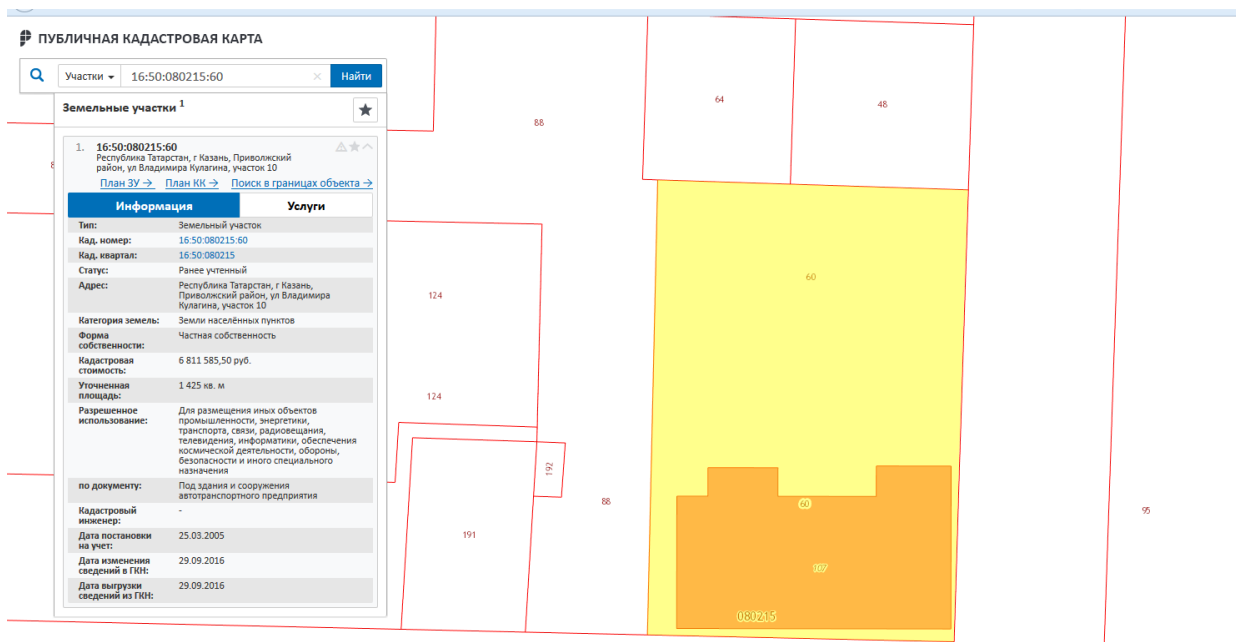


Рис.11.2 Схема расположения земельного участка с кад.№ 16:50:080215:60 (источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/?x=5469919.385525333&y=7507484.641767769&z=20&text=16%3A50%3A080215%3A60&type=1&app=search&opened=1>)

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:

11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления.

По данным Свидетельств о государственной регистрации права, по отношению к объекту оценки на дату составления Отчета зарегистрированы ограничение (обременение) права:

Таблица 8 **Обременения**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения	Основание
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	16:50:080215:107	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	16:50:080215:60	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:50:080215:107
Условный номер:	16-16-01/062/2007-107
Этажность здания:	2
Этаж:	2
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	Т
Площадь:	1319,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	13.10.2016
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/243/2010-341 от 23.08.2010 (Общая долевая собственность)	№ 1616-01/243/2010-341 от 22.01.2013 (Доверительное управление)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/?ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQUMICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdr3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYft--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5IASNQ0NFCC5Z8VKVHITlk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSQ0pBISEvNEZHZ3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEEeXzY5TXFGNzUwNTAwMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_62673350

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:50:080215:60
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	1425
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	13.10.2016
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/243/2010-342 от 23.08.2010 (Общая долевая собственность)	№ 16-16-01/243/2010-342 от 22.01.2013 (Доверительное управление)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
> На регистрацию прав	
> Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/?ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQU_MICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdR3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYFt--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5IASNQ0NFCC5Z8VKVHITk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSO0pBISEyNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEEExLzQwTXFGNzUwNTAwMTQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler_Mapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_43199350

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке подлежит недвижимое имущество: здание общей площадью 1 319,7 кв. м. и земельный участка площадью 1 425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Владмира Кулагина, д.10, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»:

а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Таблица 9 Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание
1.2	Этажность	2
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Административное (офисы)
1.4	Литера	Т
1.5	Использование здания на дату оценки	Здание на дату осмотра используется как офисные помещения
1.6	Год постройки	1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	1319,7
1.8	Строительный объем, куб.м,	4730
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	436,60
1.10	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.11	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	-
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.12	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Характеристики помещений в здании		
2.1	Функциональное назначение	Административное (офисы)
2.2	Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м	1319,7
2.3	Средняя высота потолков в здании, м	8,69
3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
3.1	Фундамент	Бетонный ленточный
3.2	Стены	Кирпичные
3.3	Перегородки	-
3.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
3.5	Крыша	Металлическая
3.6	Проемы	
	оконные	Пластиковые стеклопакеты
	дверные	Филичатые, металлические
3.7	Полы	Керамическая плитка

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
3.8	Внешняя отделка	-
3.9	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка
3.10	Кадастровый номер	16:50:080215:107
3.11	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3.12	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.
3.13	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
3.14	Вид права	Общая долевая собственность
3.15	Группа капитальности	КС-1
3.16	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	16:50:080215:60

Таблица 10 **Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки**

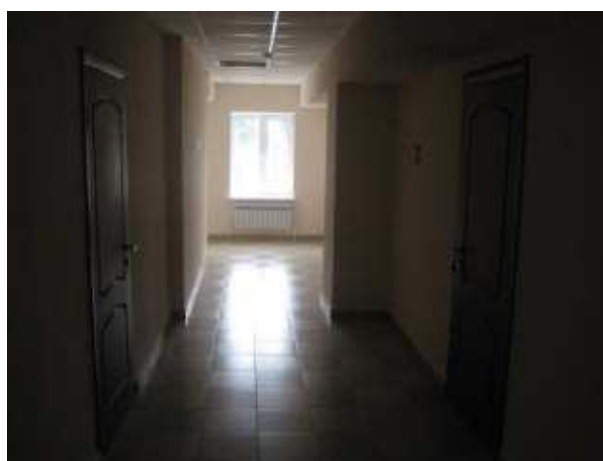
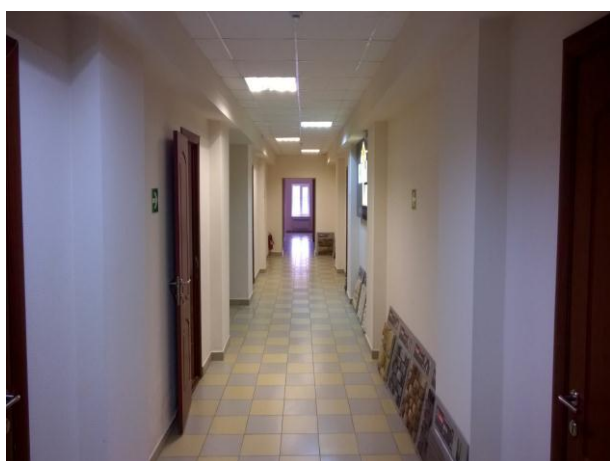
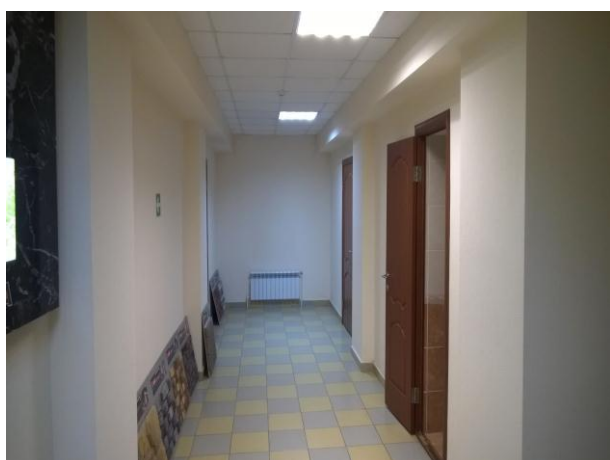
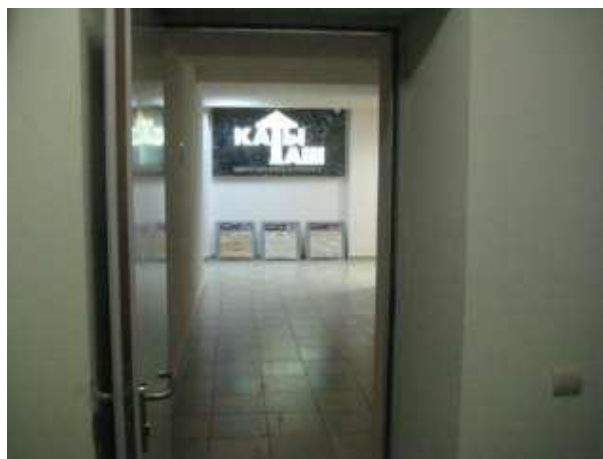
№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
1	Месторасположение (адрес)	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10
2	Район расположения (название), ближайшее окружение	Приволжский
3	Права	Общая долевая собственность
4	Подъезд к участку	Асфальтированная автодорога
5	Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м	1425 кв.м.
6	Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов)	16:50:080215:60
7	Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб.	6 811 585,50
8	Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м	4780,06
9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.

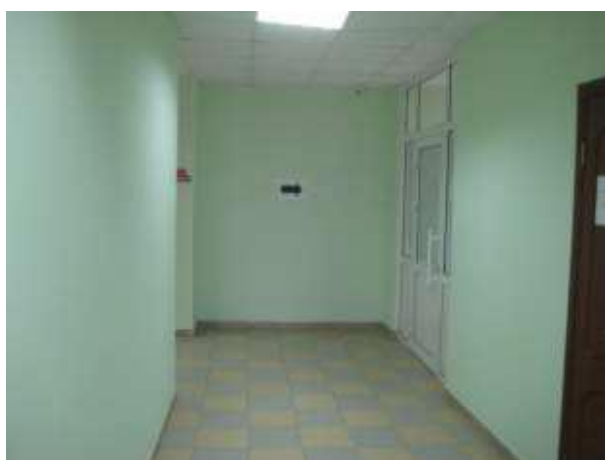
№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
10	Собственник земельного(ых) участка(ов)	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
11	Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	Доверительное управление
12	Категория земель	Земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение)	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия
14	Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов)	Под административное здание
15	Наличие сервитута(ов) на участке (ах)	Сведения не предоставлены
16	Форма земельного участка	Прямоугольной формы
17	Коммуникации на земельном участке:	Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства
18	Окружающая застройка	Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор)
19	Транспортная доступность	Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей
20	Рельеф земельного участка	Ровный
21	Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории	Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден
22	Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная)	средняя
23	Ближайшие остановки наземного общественного транспорта	До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты
24	Экологическая обстановка в районе	Хорошая
25	Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
26	Близость к магистрали	Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт
27	Близость к объектам социально-бытовой сферы	В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка
28	Близость к объектам развлечений и отдыха	В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан

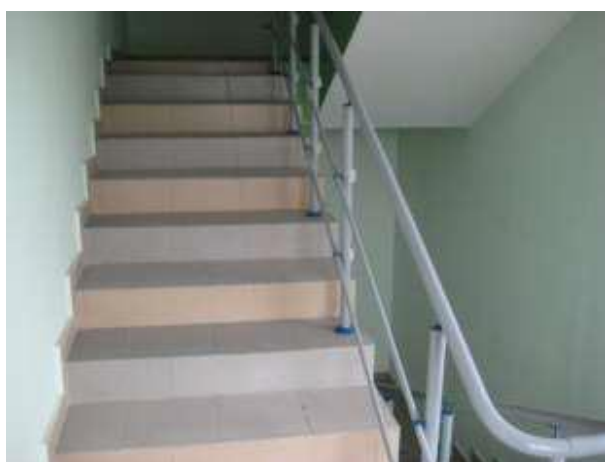
Фото объектов оценки















11.1.4. Определение срока полезной службы имущества, входящего в состав Объекта оценки

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Исполнитель обращает внимание, что ряд источников именно анализировались, то есть информация из

них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные из этих источников не использовались напрямую.

Таблица 11 Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования

№ п/п	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы недвижимого имущества, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов, а также с использованием средних (среднеарифметическое и среднегеометрическое) и медианных значений. Полученные результаты

существенно не отличаются между собой, и в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял среднеарифметическое значение. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

Таблица 12 **Определение сроков полезной службы оцениваемого имущества**

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт"	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	125	60	125	103
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	60	50	80	64
Здания	КС-4	65	83	45	55	62
Здания	КС-5	-	83	40	55	59
Здания	КС-6	-	0	35	50	43
Здания	КС-7	25	40	30	35	33
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: данные Заказчика, Справочник «С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014, стр. 27, расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

11.1.5.Износ и устаревания

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

Функциональный (моральный) износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне — изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Расчет физического износа зданий выполнен по методике определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г.). Удельные веса конструктивных элементов приняты по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Для переоценки основных фондов. Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства и Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с Госстроем СССР.

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right) / n$$

ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

где $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%); $\Phi_{кi}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%); L_i – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании. Оценщиком был произведен визуальный осмотр объектов оценки и методом срока жизни был определен физический износ конструктивных элементов зданий.

Износ для земельного участка не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки используется как административное здание.

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Описание местоположения объекта оценки

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Казань— город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района.

Население:

1 196 738 чел. — зарегистрированное население (01.01.2010). Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупных городских агломераций России. Общее население агломерации — 1,56 млн чел.

Казань расположена на левом берегу р. Волги, при впадении в неё р. Казанки. Географические координаты: 55°47' с. ш. 49°06' в. д. (G) (координаты так называемого «нулевого километра»). Протяжённость в меридианном направлении — 29 км, в широтном — 31 км. Город поделен на семь районов.

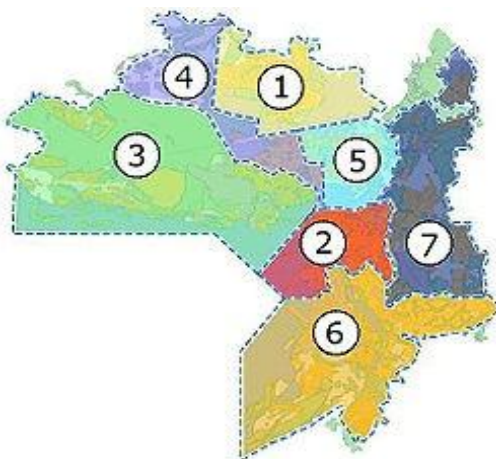


Рис. 11.4 Карта г.Казани Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 13 Описание районов г. Казани

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га.	Описание
1. Авиастроительный	111,2	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительные заводы. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
2. Вахитовский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов.
3. Кировский	108,2	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский.
4. Московский	130,1	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Гасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке.
5. Ново-Савиновский	205,4	2 066	Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
6. Приволжский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году.
7. Советский	272,8	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г.Казани.

Приволжский район г. Казань (тат. Идел буе районы) — крупнейший по территории район Казани, занимающий южную часть города.

На территории Приволжского района расположены один из трёх самых крупных в городе и первый среди них по времени начала сооружения (1970-е гг) "спальный" район Горки (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, больничный городок РКБ/ДРКБ/НИИТО. От района к Международному аэропорту «Казань» идёт автотрасса и сооружается железнодорожная линия аэроэкспресса. В районе сосредоточено наибольшее количество объектов Универсиады-2013, включая её Деревню, которая до и после неё используется как студенческий кампус и федеральный центр подготовки сборных команд России, ребной канал на озере Средний Кабан и другие.

В районе продолжается уплотнение существующих и строительство новых "спальных" микрорайонов массовой жилой застройки - Горки-3, экопарк Дубрава, Солнечный город. Согласно генеральному плану развития города, планируются реновация Старо- и Ново- Татарских слобод на северо-западе района и территорий промышленной, складской, частной и прочей малоценной застройки в юго-западной части района, а также развитие промзоны южнее Давлекеево за счёт предприятий, выводимых из центральных частей города, и сооружение новых кварталов массовой многоэтажной застройки - микрорайона Южный (по Оренбургскому тракту южнее РКБ) и не меньшего чем Горки нового "спального" района Медянский-Новые Горки (юго-восточнее Горки) на вновь присоединённых к городу (в 1998-2004 г.) неиспользовавшихся территориях.

Общие сведения о районе:

Население в Приволжском районе составляет более 220 тыс.чел.

Площадь территории района, всего 10358,0 га

- в том числе: суши 7093,7 га
- водной глади 3264,3 га
- площадь зеленых насаждений 1023,49 га.
- скверов, парков 33
- в т.ч. площадь с усовершенствованным покрытием 2782,77 тыс.кв.м
- в т.ч. площадь дорог 2234,68 тыс.кв.м

Приволжский район является одним из крупных промышленных районов г. Казани

На территории Приволжского района действуют 47 промышленных предприятий, которые представляют различные отрасли народного хозяйства, такие как машиностроение и металлообработка, химическая и нефтехимическая промышленность, электроэнергетика, чёрная металлургия, лесная и деревообрабатывающая промышленность, а также лёгкая, пищевая и промышленность строительных материалов.

Предприятиями района производится широкий ассортимент продукции: тепловая и электрическая энергия, приборы учета и контроля, радиотехническое оборудование, запчасти к автомобилям, насосы, металлоконструкции, железобетонные изделия, бетон, медицинский инструментальный и техника, каучуки, латексы, формовые и неформовые резинотехнические изделия, сырые резины, нетканое полотно, картон, пластикаты, линолеум, полиграфическая продукция, бытовая химия, парфюмерия и косметика, молочные продукты, сыры, майонез, виноводочные изделия, пиво, безалкогольные напитки и прочие.

Наибольший удельный вес в экономике района занимает пищевая промышленность (33,2%). Именно к этой отрасли относятся наиболее крупные предприятия района, такие как ОАО "Пивоваренное объединение «Красный Восток- Солодовпиво» выпускающие широкий ассортимент пива, филиалы ОАО «Татспиртпром» «Казанский ликероводочный завод» и «Винзавод «Казанский», которые выпускают ликероводочную продукцию, коньяк и вина, а также ЗАО «Комбинат молочных продуктов «Эдельвейс-М» и ОАО «Вамин-Татарстан», производящие самый широкий ассортимент молока и молочных изделий, сыров, майонеза.

Химическая и нефтехимическая отрасль представлена такими предприятиями как ОАО «Нэфис-Косметикс КХК им. М.Вахитова», которое занимает лидирующие позиции на всех отечественных товарных рынках бытовой химии, ЗАО Камско-Волжское АО «КВАРТ» - крупнейшее предприятие—изготовитель резинотехнической продукции для всех отраслей экономики, в т. ч. предприятия автомобильной, авиационной, нефтедобывающей отраслей, ОАО «Казанский завод синтетического каучука» - производит уникальную высококачественную продукцию: тиокولات, силиконы, каучук СКБ, герметики, полиэфиры, латексы, а также продукция строительного назначения.

Отрасль машиностроения представлена в районе наиболее широко, в неё входит семь предприятий, самые крупные из которых ОАО «Вакууммаш», ОАО «Теплоконтроль». ОАО «Вакууммаш» производит насосы и вакуумные агрегаты, ОАО «Теплоконтроль» осуществляет производство измерительных приборов, средств автоматизации и запчастей к ним. ОАО «Теплоконтроль» является крупнейшим предприятием по выпуску теплоизмерительной продукции.

ОАО «Радиоприбор» и ОАО «Казанский электротехнический завод» производят спецпродукцию. ОАО

«Радиоприбор» производит различное оборудование и запчасти для топливно-энергетического комплекса, гражданской авиации и автомобильной промышленности, а также агропромышленного комплекса.

На территории района расположены предприятия ОАО «КМИЗ», ЗАО «Микрон-Холдинг», ООО «Полимерные изделия», которые производят уникальное медицинское оборудование и другую продукцию медицинского назначения, запчасти к ней. ОАО «КМИЗ» является крупнейшим в России и Европе производителем медицинского инструментария и техники, выпускающим медицинские инструменты и оборудование для стоматологии, микрохирургии, гинекологии, акушерства, урологии, офтальмологии и других.

Отрасль электроэнергетики представлена такими предприятиями, как филиал ОАО «Генерирующая Компания» «Казанская ТЭЦ-1», филиал ОАО «Сетевая Компания» «Приволжские электрические сети», МУП «Казэнерго» и ОАО «Энерготех». Эти предприятия осуществляют производство и отпуск как тепла, так и электроэнергии.

Производство полиграфической и картонажной продукции в районе представлено ООО "УПП "Картонажно-полиграфические изделия". Всероссийским обществом инвалидов предприятие неоднократно признано лучшим предприятием России среди подобных.

Лёгкая промышленность района представлена 3 предприятиями, самое крупное из которых ЗАО «Казанский завод искусственных кож», которое производит плёночные материалы, линолеумы, картон, а также обувные детали, ООО «Татвойлок»- предприятие производящее валенную обувь. Отрасль по производству строительных материалов и бетона представлена предприятиями: ОАО «Завод ЖБИ «Элеваторстрой», филиал ООО «СК «Оримекс-Сувар» завод ЖБИ, ООО «КСК «Булгар».

Здание расположено в южной части квартала, ограниченного улицами Техническая, Кулагина, Актайская, Модельная. Объект оценки расположен на 1-й линии домов. В пределах 50 м. до остановки «Кулагина». Окружение Объекта оценки – административные здания, производственные и хозяйственные корпуса предприятий города, спортивный комплекс, жилой микрорайон.

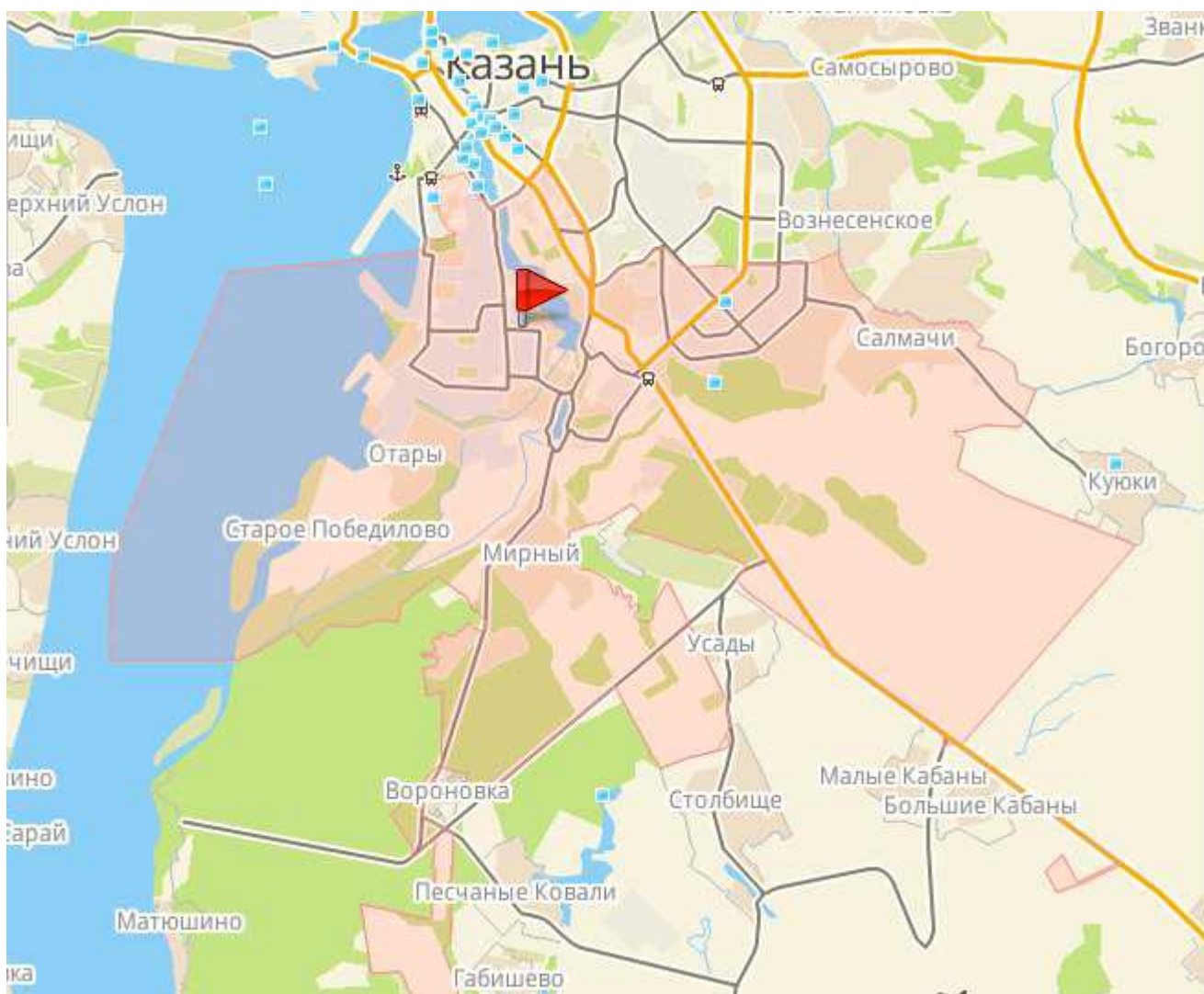


Рисунок 11.4 Расположение объекта оценки на территории г. Казань Источник: электронная карта «2ГИС»

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Таблица 14

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты собственника	Не представлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3.Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4.Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

Неразрывная связь недвижимости с землей обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений. К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3. Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4. Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

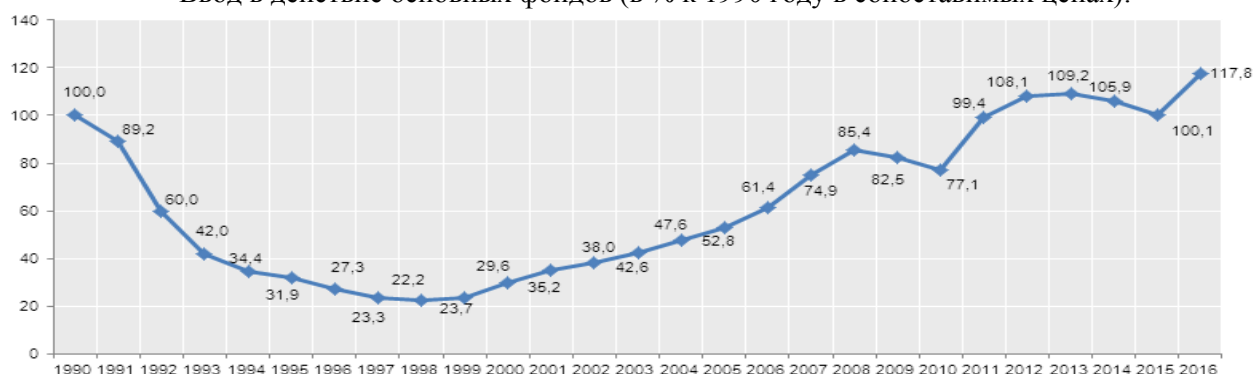
Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

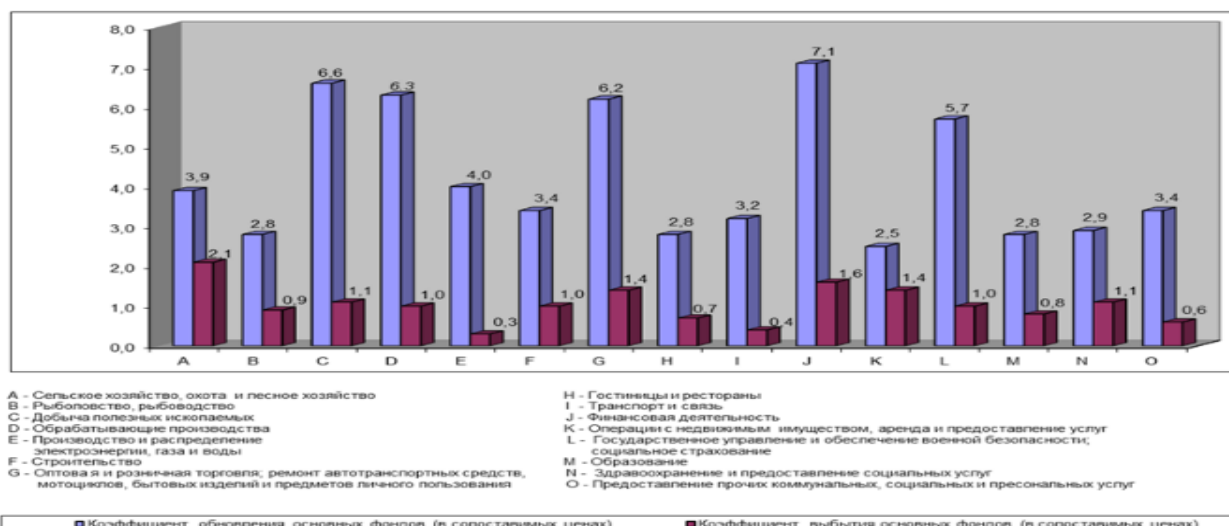
Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в 1990 - 1999 гг., привели к резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства народа. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты и промтовары, но и на продукцию производственного назначения. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, города обросли лесом строительных кранов, машин и механизмов.

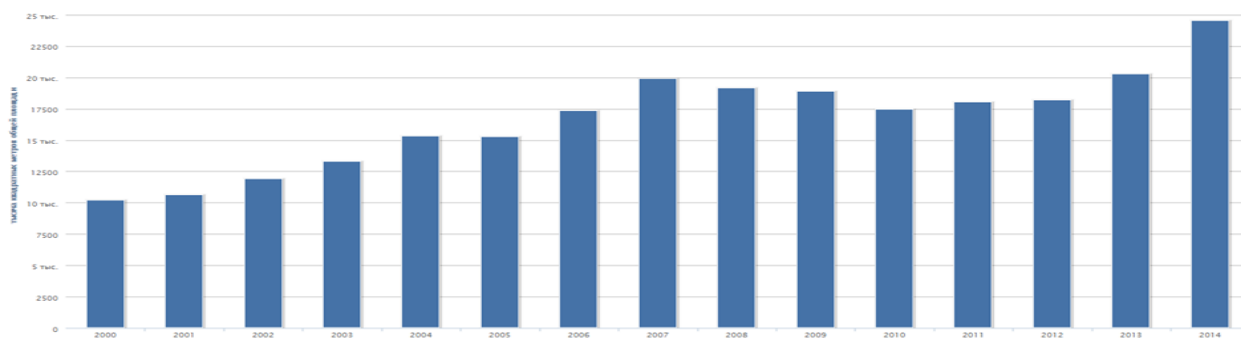
Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



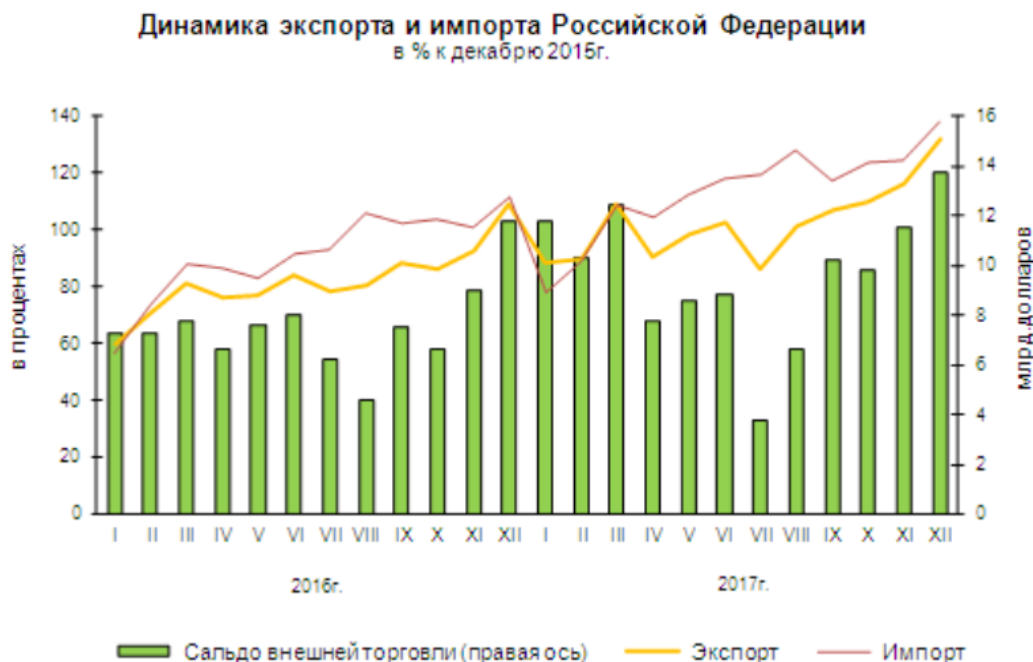
Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):



Учитывая модернизированную оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после разрушения СССР. Сильная Россия стала главной угрозой для Запада, экономическое превосходство которого основано на полном политическом подчинении остального мира.

Россия не согласилась с отведённой Западом ролью бесправного «партнёра» и судьбой, уготованной для стран так называемого «третьего мира» - стран Африки, Латинской Америки и центральной Азии - экономических колоний Запада, где искусственно устраиваются межэтнические конфликты и войны, уничтожаются государства, разоряются и сминаются наиболее активные трудовые ресурсы и за бесценок вывозятся полезные ископаемые этих стран. Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения выбрало путь независимости государства и экономического развития в пользу собственной страны. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое противостояние между правящими кругами стран Запада (США и Великобританией) и входящих в орбиту их влияния (Германии, Франции, Японии) и, с другой стороны, Россией, поддерживаемой быстроразвивающимся Китаем, а также некоторыми другими странами Азии, Африки и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ.

Вместе с тем, несмотря на сохраняющийся риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Банка



России) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8 %:

а высокое положительное сальдо торгового баланса в сумме 115,3 млрд. долл. (+27,7% к 2016 г.) позволяет не только успешно обслуживать внешний долг, но и положительно влиять на структурное развитие экономики страны. Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Основные экономические показатели Российской Федерации

Индекс ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. составил 101,5%.

Промышленное производство в 2017 году по сравнению с 2016 годом возросло на 1,0%.

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.

В строительстве. Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	2012	2013	2014	2015	2016	январь-декабрь 2017
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6

	2012	2013	2014	2015	2016	январь-декабрь 2017
из них:						
промышленные	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	8,1
административные	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,0
системы						
здравоохранения	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе [по регионам](#).

Инфляция по итогам февраля 2018 г. к февралю 2017 г. составила 2,2%.

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – ноябрь 2017г. повысилась на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) **организаций** (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +10320,5 млрд. руб. (-8,5%).

Привлечённые банками **Средства организаций и физ.лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2018 г. составили 55,1 трлн.руб. (+10%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте на 01.01.2018 года: организациям и предпринимателям - 38,4 трлн. руб. (+7,9% по сравнению с 01.01.2017г.), (просроченная задолженность 5,2%), физическим лицам - 9,2 трлн. руб. (+27,7%), (просроченная задолженность составила 9,2%), из них ипотечных жилищных кредитов – 2,02 трлн. руб. (+37%) по средневзвешенной ставке 9,8% годовых.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 12.02.2018г., составляет 7,5% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 09.03.2018 составили 455,2 млрд долл. США (+16,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная программа](#) по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6922 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1757 млрд. руб., эффективное государство – 1632 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 803 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Складывающееся влияние и значимость России в мире неизбежно положительно отразятся и на её экономическом развитии. Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). При этом, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос, что приведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

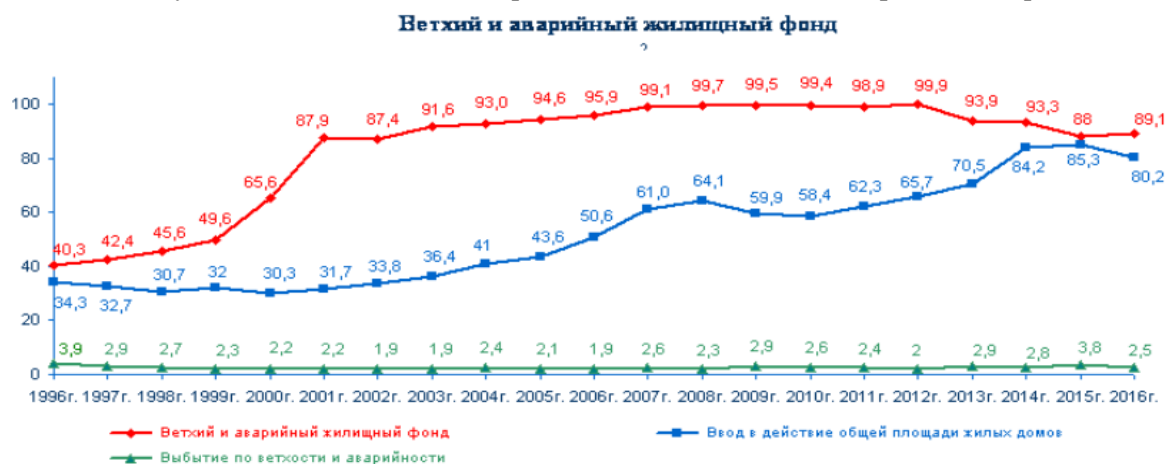
Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях жёсткой внешнеполитической (непредсказуемой) конкуренции со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, вселяют надежду на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста цен на энергоресурсы и сырьё и имеющиеся золотовалютные резервы.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего нормального развития.

Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся



урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.

- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии

обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- По мере роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость. Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети новых качественных стандартов.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку административной недвижимости. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.3. 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

Офисная недвижимость¹²

Общий объём предложения качественных офисов составляет более 320 тыс. кв. м и представлен 39 бизнес-центрами. В 2016 году появился только один новый объект – 2-я очередь бизнес-центра «Татария» (5 500 кв.м., ул. Н.Ершова, 29 Б).

В структуре качественного предложения произошли существенные изменения: всё более популярным становится строительство многофункциональных комплексов. Более 20% существующих площадей расположено именно в составе таких объектов. Их доля в объёме строящихся и планируемых объектов приближается к 45%. При этом в Казани, как и других городах, офисные помещения соседствуют не только с торговыми помещениями, апартаментами и гостиницами, но и с развлекательными и спортивными учреждениями.

¹² Рождественский саммит 2016

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ Г. КАЗАНИ С РАСПРЕДЕЛЕНИЕМ ПО КЛАССАМ

Бизнес-центры	Общая площадь, м²	Арендуемая площадь, м²	Количество проектов
Класс А	74 280	63 570	5
Класс В+	134 515	87 280	16
Класс В-	111 605	82 910	18
Итого	320 400	233 760	39

Строящиеся и проектируемые объекты

По данным C&W, в последние годы анонсирован ряд проектов по строительству офисных помещений. Общая площадь проектируемых бизнес-центров – более 213 тыс. кв. м. (GLA – 160 000 кв.м). Наиболее знаковые среди них:

- Бизнес-парк строительной компании «Унистрой» на берегу оз. Нижний Кабан: это 4 объединённых общей территорией малоэтажных корпуса общей площадью около 20 тыс. кв. м вдоль улицы Х.Такташ. Для разработки эскизного проекта привлечено английское архитектурное бюро с большим опытом проектирования коммерческой недвижимости по всему миру.
- Офисно-торговый центр под рабочим названием «Urban» компании «Д-групп» (между улицами Островского и Спартаковская). Арендуемая площадь офисной части составит 10 200 кв. м. Срок реализации – 2018 год.
- Офисно-гостиничный комплекс площадью 27 тыс. кв. м рядом с Дворцом единоборств «Ак Барс» вдоль моста Миллениум. Арендуемая площадь бизнес-центра составит 10 600 кв.м.

ПРОЕКТ КОМПАНИИ Д-ГРУПП.
БИЗНЕС-ЦЕНТР URBAN



Спрос

В 2015-2016 годах спрос сдвигается в сторону увеличения арендуемых площадей. Но существует и тенденция по снижению класса: в последние два года наибольшим спросом пользуются бизнес-центры класса В+.

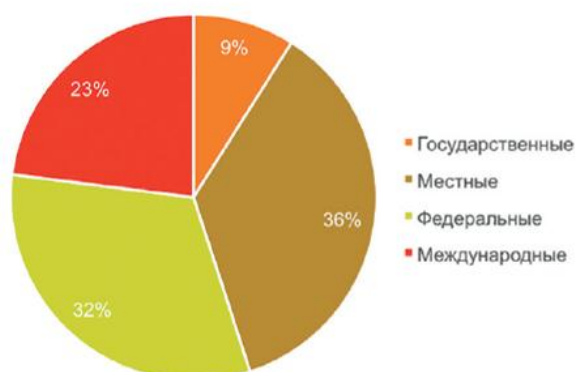
Сегодня наиболее востребованы офисы площадью 150-200 кв. м в бизнес-центрах класса А и В+ в центральной части города, хотя еще 1,5-2 года назад преобладали заявки на аренду офисов площадью до 150 кв.м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО СФЕРАМ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



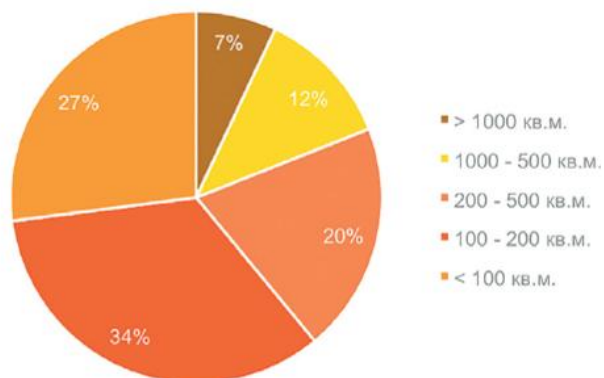
ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПАМ
АРЕНДАТОРОВ



ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

СТРУКТУРА СПРОСА ПО РАЗМЕРУ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

В помещениях, которые раньше сдавались в мелкую нарезку по 40-70 кв. м., приходится делать перепланировку и сдавать более крупными блоками или вовсе в свободной планировке.

Доля свободных помещений в бизнес-центрах По данным C&W, доля вакантных качественных помещений на конец 2016 года составляет 15%.

Наименьший показатель – в бизнес-центрах класса В+. Именно эти объекты продемонстрировали наибольшую устойчивость в сохранении арендаторов.

В сравнении с 2015 г., доля свободных помещений класса А увеличилась, в основном, в связи с вводом нового объекта в этом классе. Сокращение коэффициента свободных площадей в сегменте класса В+ в два раза по сравнению с предыдущим годом может свидетельствовать, с одной стороны, о стремлении к снижению класса со стороны крупных федеральных арендаторов (как методу сокращения расходов на аренду); с другой стороны, о более гибком подходе к ценообразованию со стороны арендодателей данных объектов.

Текущие арендные ставки

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Бизнес-центры	Ставка аренды (GROSS), руб/м ² в месяц		
	MIN	MAX	Средняя
Класс А	1 100	1 450	1 219
Класс В+	470	1 000	747
Класс В-	400	950	691

ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

Выводы и прогнозы

- В 2016 г. рынок в целом характеризовался положительной динамикой. Но учитывая глубину проседания рынка и темпы восстановления, до достижения равновесия еще далеко.
- Средние долларовые эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в течение I полугодия 2016 г., снизились в сравнении с 2015 г., однако к концу II квартала 2016 г., вслед за активным спросом и на фоне стабильного курса рубля, отмечен небольшой рост показателя.
- Рублёвые эквиваленты были стабильны три квартала подряд, а летом даже показали рост.
- Мы ожидаем, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне, близком к текущему, в течение следующего года.
- Договоры аренды в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок в ближайшие годы будут превалировать на рынке.
- Проведение в Казани спортивных мероприятий международного масштаба, наряду со строительством высокоскоростной магистрали «Москва-Казань» и ТПУ в районе железнодорожного вокзала «Казань-2», приведёт к увеличению туристического и бизнес-потока; появятся возможности и предпосылки для открытия филиалов, производств и новых коммерческих структур. Всё это повлечёт потребности в новых офисных помещениях.

Оценщик проанализировал рынок административно-торговой недвижимости в г.Казани и данная выборка представлена ниже в таблице.

Таблица 15 *Анализируемая выборка по продаже административных зданий по г.Казани в 1 квартале 2018 года*

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
1	Продам четырехэтажное здание.Чистовая отделка,кондиционирование.Свое газовое отопление.Земля в собственности.Здание расположено вдоль берега озеро Кабан. 100% занятость арендаторами, готовый бизнес. Удобная парковка Возможна перепланировка под гостиницу .Собственник. 89872167873	РТ, г.Казань, ул.Шигабутдина Марджани дом 48	920,0	70 000 000	76 086,96	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fisnoe_pomeschenie_920_m_811171610	Вахитовский	Административное здание
2	Продается отдельно-стоящее здание на первой линии. Здание из двух этажей + цоколь. На втором этаже отличная офисная нарезка. Первый этаж идеально подойдет как под торговую точку, так и под автосервис и прочие услуги (имеется заезд для авто) Цокольный этаж оборудован под автосервис (имеется отдельный заезд для авто) -Новый красивый фасад. - Земля под зданием 18сот. в собственности. - ОПС- Кондиционеры/вытяжки - Большие , витринные окна В окружение здания находятся автосервисы , автомойки. 88432454913	РТ, г.Казань, ул. Васильченко , 16	2 090,0	62 700 000	30 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodno_go_naznacheniya_2090_m_963219610	Московский	Административное здание
3	Продается здание в центре города Казани. Только коммерческие помещения, рядом с музеем "В. Аксенова". Общая площадь - 993,4 кв. м. Для коммерческого использования - 823,8 кв. м. Также продается земельный участок, общая площадь - 742,08 кв. м. В здании есть якорный арендатор. Стабильный ежемесячный доход. Отличное состояние помещений. Перед зданием возможна стоянка до 10 автомобилей. Также поблизости есть платная парковка. Отличная транспортная доступность. В непосредственной близости остановка общественного транспорта. Метро "Площадь Тукая" на расстоянии 1,5 км. ст. метро "Кремлевская" - 2,5 км. Близость музея создает дополнительный людской трафик. Центр города является привлекательным местом для туристов и жителей города.	РТ, г.Казань, ул. Карла-Маркса, 55/31	993,4	51 000 000	51 338,84	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_993.4_m_1093339924	Вахитовский	Административное здание
4	Продаю нежилое помещение свободного назначения. Новое отдельно стоящее здание. 2 этажа + цоколь. Общей площадью 565 кв.м. на участке 14 соток. Есть возможность сделать ремонт под клиента. Замечательное месторасположение, с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком. Здесь Ваш бизнес будет процветать! 89063283888	РТ, г.Казань, ул. 3-я Азинская улица, 32	565,0	24 500 000	43 362,83	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_565_m_1142245402	Советский	Административное здание
5	Здание в историческом центре города, Вахитовский район, 1-я линия улицы Качалова, 4 уровня: 3 этажа и цоколь. Качественная отделка. Прямая продажа от собственника. 89872972669	РТ, г.Казань, ул. Качалова	1 100,0	99 000 000	90 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_nezhilogo_naznacheniya_1100_m_995761117	Вахитовский	Административное здание
6	Продается отдельное здание с торгово-офисными помещениями. 2 отдельных входа, здание 2-х этажное, кирпичное. Удачная планировка, все кабинеты с окнами и кондиционерами. Большая парковка.Арендаторы надежные, работают давно, всерьез и надолго.Арендный доход 250тр.Договора на 11 месяцев, с правом пролонгации.При необходимости можно рассматривать здание для своих целей, без арендаторов.Рядом ул.Минская, Фучика, Ломжинская, Ноксинский Спуск, Завойского, Сахарова, Закиева, Зорге 88432667453	РТ, г.Казань, ул. Победы пр-кт, 110	500,0	30 900 000	61 800,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_zdanie_s_arendatorami_500_m_861806188	Советский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
7	Предлагается на продажу нежилое здание. Три этажа (дополнительно подвал). Доступ осуществляется через отдельную металлическую дверь. Внутренняя отделка объекта - соответствует стандартной отделке. Подъездные пути к зданию хорошие – дорога с асфальтным покрытием. Техническая характеристика здания: Фундамент – блочный; Кровля – железная; Стены – кирпичные; Перекрытия – железобетон. Земельный участок в аренде на 5 лет с пролонгацией. Парковка на 70 машин. № 1036389440	РТ, г.Казань, ул. Петербургская, 35	2 010,9	140 199 000	69 719,53	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_2010.9_m_1036389440	Вахитовский	Административное здание
8	Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площади. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ. К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений. Отключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт). Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения. Объект легко найти: кто не знает заправку Лукойл по ул.Родины? За ней и располагается наше здание. Ул.Родины и ее окрестности – известное и популярное место, здесь сосредоточены производства и выставочные залы, где многие казанцы, в том числе предприниматели, приобретают стройматериалы и другие товары. Дополнительно можно купить складские помещения с земельным участком 40 соток (участок в собственности). Рядом улицы: Родины, Аделя Кутуя, Гвардейская. 88432216789	РТ, г.Казань, ул. Бухарская, 4а	1 080,0	50 000 000	46 296,30	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga_1161975651	Вахитовский	Административное здание
9	Здание 2008 года постройки, площадь: 2884,9 кв.м, второй этаж пятиэтажного комплекса, ресторан - 2054 кв.м из них 118,6 коридор, 451 кв.м бильярд, 1591 кв.м зал и сцена, лестничная площадка собственный выход 41,6 кв.м, туалеты 36,5 кв.м Доля в праве на площадь ЗУ под зданием : 3710 кв.м. Доля в праве на площадь ЗУ прилегающую к зданию : 4731 кв.м. Почему помещение является лучшим объектом инвестиций: Расположено в Центре Приволжского района города Казани, пересечение крупных магистралей: улиц Минская и Ю.Фучика. Большой автомобильный трафик хорошо виден даже из данных яндекс пробки казань Помещение на втором этаже, которое является зданием развлекательного комплекса ТЦ Азино, давно зарекомендовавшего себя как один из известных в городе центров. Здание оборудовано двумя эскалаторными лестницами на каждом этаже (всего шесть эскалаторов). Большой трафик посещаемости здания, так как в здании расположен магазин перекресток и большое количество розничных услуг и товаров повседневного спроса. На последнем этаже расположен спортивный клуб Максимус известной сети города Казани. Здание имеет въезды на прилегающую территорию с двух улиц с учетом проездов и разворотов позволяет разместить до 170 а/м Коммунальные услуги согласованы и позволяют разместить любой тип развлекательных учреждений (кафе ресторан, игровой клуб, кинотеатр и т.д.) либо крупные магазины бытовой техники или спортивных товаров. Имеются системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, исполнены все требования Роспотребнадзора и пожарного надзора, мощность электричества выделена с запасом и позволяет эксплуатировать все оборудование действующего	РТ, г.Казань, ул. Минская 9	2 890,0	230 000 000	79 584,78	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2890_m_1039879824	Советский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
	ресторана. 89872904165							
10	СОБСТВЕННИК. Продажа арендного бизнеса "Детский мир" в крупном ТЦ Республика расположенном в самом центре Казани прямо у метро . Описание: Арендатор - Федеральная сеть, детский супермаркет (более 700 магазинов), якорный арендатор в ТЦ; Помещение расположено на 3 этаже, напротив зоны фудкорта ; Высокий трафик посетителей. Прибыль 1 581 000 рублей в месяц Доходность 14%. Множество сетевых арендаторов таких как : Магнит, Детский мир, Глория джинс, Motherscare и многие другие. ТЦ расположен при выходе из метро "Площадь тукая" с пассажиропотоком в 28 тыс. человек. Цена с учетом скидки в -15%. Цена действительна до конца января. Комиссия агентам. 84953749088	РТ, г.Казань, ул. Петербургская, 9	1 895,0	115 900 000	61 160,95	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1895_m_819479870	Вахитовский	Торговое здание
11	Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение в ТЦ Республика , расположенный по адресу Казань, Петербургская 9к1 . ТЦ Республика на пешеходной улице в историческом центре города. В радиусе 1,5 км расположено несколько крупных Бизнес-центров, 6 университетов, академии, институты, студенческие городки и общежития. Высокая транспортная доступность торгового центра обеспечивается близостью к центральной площади Казани - площади Тукая. Один из выходов со станции метро Площадь Габдуллы Тукая расположен непосредственно на цокольном этаже торгового центра . Коммерческие условия Общая площадь - 1 544 кв.м. Стоимость - 134 900 000 руб Арендаторы - супермаркет Магнит , заключен ДДА на 10 лет МАП - 1 100 000 руб ., ГАП - 13 200 000 руб Индексация - 5% Срок окупаемости - 10,2 лет (без учета индексации) Доходность - 9,8% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором в Казани. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1544.00 84959899869	РТ, г.Казань, ул. Петербургская улица, 9к1	1 544,0	134 900 000	87 370,47	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_respublika_kazan_peterburgskaya_9k1_-_1_544_1182383347	Вахитовский	Торговое здание
12	Уважаемые покупатели!! Предлагаю вашему вниманию коммерческую недвижимость отдельно стоящее 3-х этажное здание в самом центре нашего города. Первая линия! Общая площадь - 680 кв м, прекрасный ремонт. Статус владения - нежилое помещение, собственник - физическое лицо. В собственности более 3х лет . Возможно приобретение с арендаторами. Назначение - офис, гостиница, hostels, мед.центр, образовательный центр, банк, частная школа иностранных языков, эстетического воспитания и др. Идеальное расположение, высокий пешеходный и транспортный трафик. Все документы готовы!! Звоните, пишите, отвечу на любые ваши вопросы. 89872888297	РТ, г.Казань, ул. Петербургская, 52Б	680,0	68 000 000	100 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_680_m_1211112351	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
13	Продается весь третий этаж торгово-офисного центра "7Я" в Ново-Савиновском районе города Казани. Адрес: Ямашева, 51Б Площадь: 1634 кв.м. Трехэтажное здание. Торговый Центр, по своим характеристикам полностью соответствует классу «В». Светлые просторные помещения прекрасно подойдут для компаний любого уровня. Перед зданием расположена парковка. Комплекс оснащен инженерными и коммуникационными системами, круглосуточная охрана. Отличная транспортная развязка, рядом улицы: Чистопольская, Амирхана, Ибрагимова, Чуйкова, Сибгата Хакима 88432262616	РТ, г.Казань, ул. Ямашева пр-кт, 51Б	1 634,0	80 000 000	48 959,61	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1634_m_928876868	Ново-Савиновский	Административное здание
14	Здание нежилое отдельстоящее 3-х этажное с цоколем и мансардой (5 уровней), свободное назначение, общая площадь 1950 кв.м, г. Казань, Вахитовский район, ул.Нариманова (перекресток с улицей Тази Гиззата), земельный участок 700 кв.м (7 соток), расположено в центральной части города, отличная транспортная доступность, все коммуникации (в том числе газоснабжение), чистовая отделка, наземная парковка, возможно использование в качестве представительства крупной компании, офиса банка, гостиницы, бизнес-центра, медицинского центра, образовательного учреждения. 89872972669	РТ, г.Казань, ул. Нариманова	2 000,0	110 000 000	55 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_2000_m_1147642736	Вахитовский	Административное здание
15	Продам отдельно стоящее здание в историческом Центре Казани в зоне высокой деловой активности в шаговой доступности до станции метрополитена (150 м до ближайшей станции метро "пл. Тукая") Тип: Нежилое административное здание Этажность: 4 этажа, цокольный этаж, мансардный этаж (6 этажей согласно свидетельства о собственности). Общая площадь 1617 кв.м.; Здание 2004 года постройки Земельный участок: 1110 кв.м., собственность Парковка: 25 машиномест (автоматический шлагбаум, видеонаблюдение); Охранно-пожарная сигнализация Инженерное обеспечение: водопровод, канализация, оптоволоконная сеть. Электроснабжение: 2 линии (выделенная мощность 120 кВт, возможность увеличения есть) Собственный тепловой узел Помещения имеют типовой офисный ремонт (в отличном состоянии) полностью функциональны (интернет, телефон, кондиционирование и т.п.) На каждом этаже имеются сан.узлы, места приема пищи для сотрудников Здание занимает выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности, вблизи множество остановок общественного транспорта и отличные подъездные пути. В настоящее время в здании располагается офисный центр. Планировка здания и выгодное месторасположение позволяет организацию любого вида деятельности. В здании создана управляющая компания которая занимается охраной, уборкой, ремонтом, вывозом снега и проч. Рядом улицы: Пушкина, Спартаковская, Баумана Продажа осуществляется напрямую от собственника. Без комиссий! ТОРГ РАССМАТРИВАЕМ, ПРЕДЛАГАЙТЕ!!! 89600529888	РТ, г.Казань, ул. Островского, 57В	1 617,0	145 530 000	90 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_zdanie_v_tsentre_1617_m_s_zem_uchastkom_1106693878	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
16	Гостиничный комплекс, напротив ЦУМа, центр города, 1 линия, общ. площ. 3500кв.м. 4х эт. здание с подвалом и мансардой. В собственности. Удобная парковка (заезд с Лево-Булачной и Московской + арка). Земля 44 сот. В гостинице 68 готовых номеров 2,3 и 4 этаж (ремонт, мебель, душ. кабина, с/у). Также имеется мансардный этаж (хостелс), 1 этаж – офисы. Цоколь свободный. Готовый бизнес. 89061119377	РТ, г.Казань, ул. Московская, 11	3 500,0	227 500 000	65 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitisa_3500_m_1124785326	Вахитовский	Административное здание
17	Продам отдельно стоящее 2-х этажное здание общей площадью 980 кв.м. (ул. Межлаука16/21) в центре торговли города Казани. Здание входит в комплекс Центрального рынка, в окружении множества торговых центров: ТЦ "Муравейник", ТЦ "Модная Семья" и проч. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный поток. Первая линия проезжей части. Здание находится на пересечении пешеходного коридора соединяющего пешеходный переход от центрального рынка до автобусных остановок и противоположных торговых комплексов. Весь пешеходный поток идет вдоль здания. Остановки общественного транспорта - 30 метров. Удобные подъездные пути. Напротив здания вместительная парковка. Расположение в центре развитой торговой инфраструктурой, выход на оживленную улицу придают помещению весомый потенциал и хорошие перспективы развития бизнеса. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СДАНО В АРЕНДУ. Соседние улицы: Тукая, Лево-Булачная, Московская, Островского Здание и земельный участок в собственности. 89600529888	РТ, г.Казань, ул. Мартына Межлаука, 16/21	980,0	40 000 000	40 816,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sarendatorami_tsentra_liniya_980_m_1166703577	Вахитовский	Административное здание
18	Офисное здание площадью 2123,2 кв.м. 2006 года постройки. Земельный участок в собственности. Здание заполнено арендаторами. Монолитно-кирпичное здание, офисная нарезка. Здание состоит из 2 этажей, мансарды и полноценного подвала. Чистовая отделка, кондиционеры в каждом кабинете. Стоимость - 27 500 рублей за кв.м. общей площади. В стоимость включен НДС (18%). Кабельная линия находится в собственности. Водоснабжение холодное. Центральная канализация. Теплоснабжение от собственного теплового пункта. Территория ограждена ж/б забором, имеет два въезда: основной, оборудованный автоматическим шлагбаумом, КПП и воротами со стороны ул. Восход, и пожарный. Парковка на 50 машиномест. Максимальная электрическая мощность 177 квт по III категории, напряжение 0,4 кВ, присоединение к ТП 594. На территории расположена собственная КТП 3764/400 кВа. 89179120606	РТ, г.Казань, ул. Восход 23а	2 123,2	58 000 000	27 317,26	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentra_2123.2_m_1173018121	Московский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
19	Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафик Хорошая транспортная доступность Офисный центр заселен арендаторами на 90%. Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных. Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет. Помещение оборудовано: - Всеми инженерными коммуникациями - Системой видеонаблюдения - Системой ОПС - Системой приточно-вытяжной вентиляции - Кондиционированием (частично) - Наземным паркингом на 20 машино/мест. - 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя 88432454913	РТ, г.Казань, ул. Аделя Кутуя, 50	2 942,0	176 520 000	60 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286	Советский	Административное здание
20	Продам помещение свободного назначения 918 м² Предлагаю приобрести новое торгово-офисное здание, построенное в 2005 году в живописном центре г. Казани на берегу канала Булак по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24. Традиционно обе набережные Булака были тем местом, где встречались, знакомились люди, шла торговля, словом, кипела жизнь. И сегодня он играет солидную роль в деловой жизни города! Здесь неспешные туристические прогулки удачно сочетаются с большим потоком автомобилей и пешеходов. Вдохновляющий вид из окон здания на Булак с его мостами, фонтанами и зелеными берегами радует своей неповторимой красотой. Здесь красиво и уютно в любое время года. Само здание общей площадью 918 кв.м. состоит из 5 этажей: 4 полноценных этажа с высокими потолками + высокий цоколь с окнами. Земля под зданием 268 кв.м. в собственности, ведется оформление в собственность дополнительного земельного участка на прилегающей территории под благоустройство парковки. Здание находится в хорошем состоянии, не требует никаких финансовых затрат! Год назад собственниками была установлена система автоматического регулирования отопления, которая без Вашего вмешательства регулирует температуру в помещениях согласно температуры на улице и заданных показателей! Это позволяет существенно снизить расходы по коммунальным платежам!	РТ, г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24	918,0	55 000 000	59 912,85	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_zdanie_na_bulake_848862886	Вахитовский	Административное здание
21	Продается новый multifunctional комплекс в парковой зоне возле ДК Химиков. В здании 2 этажа и готовая к эксплуатации крыша. Стекланный панорамный лифт поднимающий на крышу. Большие витражные окна. 1 этаж - 750 кв.м., 2 этаж - 1157 кв.м. Парк "Сосновая роща" полностью реконструирован и сейчас это одно из самых любимых и посещаемых мест отдыха горожан. 88432451804	РТ, г.Казань, ул. Ямашева пр-кт, 5	1 907,0	228 840 000	120 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1907_m_1010303652	Ново-Савиновский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
22	Продается 2-этажный особняк, объект исторического наследия "Доходный дом Терпигоревых". Проведена капитальная реконструкция здания. Огороженная территория, во дворе предусмотрен паркинг. Тихое, спокойное место недалеко от центра деловой активности, концентрации ВУЗов и административных зданий. Отопление индивидуальное, водоснабжение, газоснабжение централизованное. Подведены все коммуникации. 1 этаж - 249,0 кв.м., 2 этаж - 253,4 кв.м., подвал - 254,0 кв.м. Высота потолков 3,5 м. Площадь всего здания - 756,4 кв.м. Окружение: Дом-музей В.И. Ульянова-Ленина, ЖК Вишневый сад, СОШ №18 с углубленным изучением английского языка, Республиканская клиническая офтальмологическая больница. 88432451804	РТ, г.Казань, ул. Ульянова-Ленина, 65/1	756,4	70 000 000	92 543,63	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_756.4_m_925949528	Вахитовский	Административное здание
23	Кировский район. Улица Широкая. Здание в 3 (три) этажа площадью 1200 кв.м. с земельным участком (14 соток). Готовый бизнес со стабильным доходом. В здании располагаются: автосервис, автомойка, автомагазин, шиномонтаж. Арендаторы. В наличии офисные и складские помещения. Продается с оборудованием. Рядом улица Несмелова, Адмиралтейская Слобода, Кировская дамба, Речной техникум. 89872685018	РТ, г.Казань, ул. Широкая	1 200,0	38 000 000	31 666,67	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_940803659	Кировский	Административное здание
24	Продаю 3-х этажное здание, офисно-производственного назначения, площадью 4831,1 кв.м. и земельный участок площадью 8500 кв.м. В офисно-административных помещениях сделан свежий евроремонт. Удобная транспортная развязка, развитая инфраструктура. Прямая видимость со стороны пр. Амирхана, удобные подъездные пути, большая охраняемая парковка. Очень выгодное вложение как готовый бизнес. 100% заполнено арендаторами. Возможна продажа частями (офисами, блоками, этажами). Возможна продажа двух действующих автосервисов. Срок окупаемости 7 лет. Здесь Вас ждет успех и процветание!!! Добрым и хорошим людям возможен торг!!! 89656093888	РТ, г.Казань, ул.проспект .Амирхана, дом №12А .	4 831,0	190 000 000	39 329,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4100_m_1110012221	Ново-Савиновский	Административное здание
25	Двухэтажное, отдельно стоящее здание Академии ВЭГУ 2005 года постройки. Стены и перегородки - кирпичные Перекрытия - железобетонные Отлично подойдет под гостиницу, офисы, учебный центр и т.д. В собственности, без обременений, Земля 700 кв.м в собственности 89872545235	РТ, г.Казань, ул. Журналисто в 6а	841,0	40 000 000	47 562,43	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_841_m_906189813	Советский	Административное здание
26	Офисное здание по адресу пр.Ямашева, 49б. Общая площадь - 727 кв.м. Все инженерные коммуникации, круглосуточная охрана, интернет-услуги, компьютерная сеть, парковка, элитный ремонт, кондиционирование. Общая цена 55 000 000 р. 89173913047	РТ, г.Казань, пр.Ямашева 49б	727,0	55 000 000	75 653,37	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podaetsya_ofisnoe_zdanie_727_kv._m_602151679	Ново-Савиновский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
27	Удобный и современный 4-х этажный офисный центр «Карла Маркса, 66». Здание расположено в историческом центре 1000-летнего города Казани, а его фасад сохранен в стиле 19 века. Изысканные интерьеры хранят в здании неповторимую атмосферу. В то же время, современные инженерные системы позволят создать индивидуальный микроклимат в каждом отдельном помещении. ИТ-инфраструктура здания обеспечит бесперебойную работу офисов с использованием высокоскоростных каналов передачи данных, Интернет и телефонной связью. В непосредственной близости от офисного центра расположены здание Кабинета Министров РТ, отделения крупнейших банков, представительства ведущих компаний местного и федерального значения. Лучшие кафе, рестораны и развлекательные заведения также расположены здесь. Здание имеет 4 основных входа. Предусмотрены наземные парковочные места на 30 автомобилей. 89173913047	РТ, г.Казань, ул. К.Маркса 66	2 895,0	330 000 000	113 989,64	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_biznes_-_zdanie_s_arendatorami_602153941	Вахитовский	Административное здание
28	Продается отдельное здание коммерческого назначения по адресу Достоевского 74. Площадь первого этажа 581,8 квадратных метров, площадь цокольного этажа с отдельным входом 222,8 квадратных метров. Здание расположено в центре города в густонаселенном жилом районе. Первая линия крупной городской магистрали с интенсивным движением, рядом остановка "Достоевского". Отлично подходит под магазин, офис компании, отделение банка. 88435109610	РТ, г.Казань, ул. Достоевского, 74	804,6	45 000 000	55 928,41	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_804.6_m_1070896556	Вахитовский	Административное здание
29	Новое здание в предчистовой отделке, 2-х этажное. Свободная планировка под зданием паркинг 700кв.метров. Рассматривается рассрочка, все варианты обмена. 890533778608	РТ, г.Казань, ул.Масгута Латыпова, 24	1 032,0	45 000 000	43 604,65	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_pomeschenie_1032_m_1025208961	Приволжский	Административное здание
30	Здание представляет собой коммерческую недвижимость премиум-класса площадью 1 154 кв.м. с земельным участком в 2 200 кв.м, на пересечении улиц Карла Маркса и Гоголя, в непосредственной близости от ведущих российских вузов, научно-исследовательских и культурных центров, музеев, театров, консерватории, здания Правительства Республики Татарстан, элитных жилых комплексов и популярных туристических маршрутов. Фасад дома выдержан в лучших традициях классической архитектуры, тогда как внутренняя планировка здания позволяет реализовать любые задумки – от изысканного ресторана с большими светлыми залами и высокими потолками до многофункциональных офисов в двухэтажной внутридворовой застройке. Здание после капитального ремонта, все коммуникации абсолютно новые. 88432216789	РТ, г.Казань, ул. Карла Маркса 51/14	1 154,0	86 500 000	74 956,67	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_v_tsentre_899714071	Вахитовский	Административное здание
31	Предлагаем рассмотреть к покупке отдельно стоящее здание. Преимущества: - Самый центр города - Свежая реставрация - Идеальный ремонт в стиле лофт - Толстые стены (хорошая шумоизоляция) - Подведены и функционируют все коммуникации - 3 Входа - Внушительные лоджии для переговоров и отдыха на свежем воздухе - Своя Парковка - Площадь земельного участка в собственности - 1441 кв.м 88432454913	РТ, г.Казань, ул. Большая Красная улица, 52	757,4	88 500 000	116 847,11	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_757.4_m_1159109470	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
32	Продаётся 4-х этажное здание с мансардой плюс 4-х метровый подвал под всем зданием с погрузочной шахтой.Общая площадь комплекса 4500 тыс. кв.м .Комплекс находится в самом центре г. Казани рядом с ж\д вокзалом .На территории комплекса оборудована стоянка на 75 машино мест .Комплекс функционирует и приносит стабильный доход. 88432122012	РТ, г.Казань, ул. Нариманова	4 500,0	145 000 000	32 222,22	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4500_m_ul_nari_865447237	Вахитовский	Административное здание
33	Продается здание свободного назначения! Адрес: г.Казань, ул.Патриса Лумумбы, 47А Площадь земельного участка: 0,6 га Площадь здания : 1728 кв.м. Этажность: 2 Отличный автомобильный трафик в комплексе с парковкой на 100 мест, дает возможность организовать бизнес любого направления: ресторан, магазин, офисный центр, представительство крупной компании, спортивный центр, гостиницу, хостел.. Здание оснащено инженерными и центральными коммуникационными системами. 20 изолированных помещений, , подсобные помещения, 4 санузла, кухонная зона, охрана. Возможна реконструкция, с расширением полезной площади в пять раз. Подробности при встрече. Показ в любое удобное для Вас время! 88432262616	РТ, г.Казань, ул. Патриса Лумумбы, 47 а	1 700,0	130 000 000	76 470,59	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1700_m_1197988015	Советский	Административное здание
34	Промышленная база в Приволжском районе г. Казани по ул. Рихарда Зорге. Территория 2410 м2, огорожена железобетонным забором. Есть двое металлических распашных ворот. На территории находится кирпичный двухэтажный административно-бытовой корпус с подвалом. На двух этажах кабинеты, раздевалка, туалеты. Пластиковые окна, линолеум. Высота потолков 3.5 метра. Есть выход на крышу. Перекрытия железобетонные. Отопление, канализация и электричество централизованное. В подвале три больших помещения, оборудована сауна, моечная. Есть бассейн 3х6 м. Отделка камнем и деревом. Высота более 3-х метров. Одноэтажный кирпичный пристрой с четырьмя большими распашными воротами. Отапливаемый. Высота 4,5 м. Напротив кирпичный склад и мастерская с отдельными воротами, не отапливаемые. В гараже большой бойлер на горячую воду. Возможен подвод газа. Возможно использовать как производственно-проектную базу, офисно-производственный центр, автотехцентр, досуговый центр, промежуточный перевалочный складской центр. На данный момент есть арендаторы с действующими договорами(автоцентр, производство холодильного оборудования, склады, управляющая компания...) – вариант для инвестирования. Подвал не сдан в аренду – можно привлечь новых арендаторов. 884356716883	РТ, г.Казань, ул. Рихарда Зорге д.32а	1 386,6	38 000 000	27 405,16	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_1386.6_m_676674594	Приволжский	Административное здание
35	Казань, Ново-Савиновский район , ул. Чуйкова, д. 586. Выставлено на продажу новое отдельно стоящее офисное здание, общей площадью 1807(в том числе 412 метров цокольный этаж) кв. метров. 1000 арендных кв.метров . В офисных блоках площадью от 20 кв. метров выполнен современный ремонт. Все коммуникации. Большая парковка перед зданием. Основные преимущества: - Густой жилой массив - высотные новостройки - Место для вывески, отличная просматриваемость с дороги - Выполнен евроремонт -Имеется парковка Идеально подходит под банк , офис, супермаркет, медицинское учреждение, предприятия сферы услуг и пр. Отличное решение как для открытия своего бизнеса, так и с точки зрения сдачи в аренду. Любая форма оплаты. Возможна поэтажная продажа, либо как продажа готового арендного бизнеса(здание заполнено арендаторами). 88435671688	РТ, г.Казань, ул. Чуйкова д.586	1 807,0	77 000 000	42 612,06	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_1807_m_788536654	Ново-Савиновский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
36	Продается 3-этажное административное здание общей площадью 848 кв.м. Все коммуникации. Документы готовы. Любая форма оплаты. 89270393309	РТ, г.Казань, ул.Даурская 2	848,0	18 340 000	21 627,36	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_848.1_m_984823351	Приволжский	Административное здание
37	Продается офисное помещение, в особняке на 1 линии в историческом и туристическом центре г. Казани. Общая площадь: 835, кв.м. Сдано в аренду под офис крупной компании. Рядом бесплатная парковка, удобные подъездные пути. Здание является частью уникального архитектурного комплекса XIX века, находится в Старо-Татарской слободе рядом с набережной озера Кабан. Семь минут ходьбы от станции метро "Площадь Тукая". В 2014 ООО «КамаСтройИнвест» провела полную реставрацию комплекса. Выполнена высококачественная внутренняя отделка здания в стиле LOFT, проведены все необходимые современные коммуникации: отопление, водопровод, канализация, вентиляция, пожаротушение и система оповещения о пожаре, электричество, телекоммуникации, система контроля доступа. Здание обслуживает собственная управляющая компания. В наличии имеются другие коммерческие помещения в центре города. Звоните! Подберем оптимальный для вас вариант. 88432122486	РТ, г.Казань, ул.Каюма Насыри, 3	835,1	83 600 000	100 107,77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_835.1_m_1207254787	Вахитовский	Административное здание
38	Продам торгово-офисное здание площадью 2 910,3 кв.м. 5 этажное здание с мансардой с наземным и подземным паркингом, оснащенное современными системами безопасности, кондиционирования, вентиляции, применение энергосберегающих технологий. Здание на 90% заполнено арендаторами, генерирует хороший арендный поток. Формат офисов востребованный - от 10 м2. На первом этаже располагается ресторан восточной кухни - "Карши". Коммуникации: централизованное водоснабжение и отопление, электричество (250 кВт), подведен газ, кондиционеры в каждом офисе. Конструктив: монолит-кирпич. Земельный участок в собственности, площадь 1021 м2. На ООО с НДС. Близлежащие улицы: Баумана, Чернышевского, Профсоюзная, Пушкина, Кави Наджми, Университетская. 89179120606	РТ, г.Казань, ул. Островского, 35	2 910,3	150 000 000	51 541,08	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_fisnyy_tsentr_2910.3_m_1056307731	Вахитовский	Административное здание
39	Продается здание в самом центре города. Отличное состояние, недавно выполнен ремонт, подведены все коммуникации. На первом этаже здания расположено кафе, остальные площади частично сдаются в аренду под офисы. Денежный поток от имеющихся арендаторов составляет более 200 т.р. в месяц. Предлагаются 6 помещений общей площадью 1 110,2 кв. м. Возможна отдельная продажа помещений! Здание расположено на пересечении улиц Карла Маркса и Гоголя, в квартале, ограниченном ул. К. Маркса, Муштары, Максима Горького и Гоголя. Объект находится в центре Казани, в окружении объектов жилой и коммерческой застройки, в центре деловой активности города и в относительной близости от основных достопримечательностей. По ул. К. Маркса проходят маршруты автобусов и троллейбусов. Метро "Площадь Г.Тукая" на расстоянии 1 км. Рядом находится муниципальная парковка. 89375209970	РТ, г.Казань, ул.Карла Маркса, 58/12	1 110,2	59 000 000	53 143,58	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_arendatorami_po_ul_karla_marksa_5812_957409390	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
40	г.Казань, ул. Адоратского, 12. Продается 2-х этажное отдельно стоящее здание(большая часть), общей площадью 1180 кв.м. На данный момент все помещения первого этажа сданы в аренду, на втором этаже сделан ремонт, орен space , система кондиционирования и вентиляции, входные группы, большая наземная парковка. Земля под зданием и перед здание в собственности. Общая площадь земельного участка 2350 кв.м. Отличное место в жилом массиве, высокие пешеходные и транспортные потоки. Рядом супермаркет "Эдельвейс", строительство нового супермаркета "Лента"(на месте бывшего рынка) , остановка общественного транспорта. Идеальное место для торговли промышленными товарами, одеждой, обувью и др. Договора эл-во, вода, тепло: прямые с сетями. 89033050005	РТ, г.Казань, ул. Адоратского, 12к1	1 180,0	115 000 000	97 457,63	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1180_m_1120347696	Ново-Савиновский	Торговое здание
41	В продаже помещение свободного назначения. Ранее эксплуатировалось рестораном Танго. Рядом расположены улицы Курчатова, Зорге, Даурская. 89872906996	РТ, г.Казань, ул.Карбышев а, 38	2 991,0	208 816 000	69 814,78	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2991_m_1028922601	Приволжский	Административное здание
42	Продаем здание с арендаторами! На первом этаже якорный арендатор - магазин Пятерочка. Срок окупаемости - 8 лет! 88432262616	РТ, г.Казань, ул.Юго-Западная вторая, 36	1 176,0	57 000 000	48 469,39	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1176_m_974922746	Кировский	Административное здание
43	Продаю новое современное офисно-торговое здание в центре города, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по ул. Габдуллы Тукая, д. 130. Шикарное отдельностоящее здание 2011 г.п. общей площадью 1855,3 кв.м. Участок 1700 кв.м. в собственности (возможно увеличение участка до 3467 кв.м.). Первая линия! Высокие пешеходные и автомобильные трафики, деловой центр города. Идеальная транспортная доступность, хорошая «узнаваемость» места. Объект состоит из 4-х этажей: 1 этаж торговые площади, шиномонтаж и автомойка, 2-4 этажи офисные помещения. Парковка перед зданием на 10 автомобилей, за зданием парковка со шлагбаумом на 20 м/мест. Выполнен очень хороший ремонт, большие панорамные окна, интернет, телефония, кондиционирование. Планировкой здания предусмотрена лифтовая шахта, есть возможность установить лифт. Здание полностью функционирует, заполнено арендаторами практически на 100%, приносит хорошую прибыль, возможно приобретение как готового арендного бизнеса, так и здания с участком для собственного бизнеса8-843-221-67-89	РТ, г.Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 130	1 855,3	130 000 000	70 070	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_karetnyy_dvor_848862364	Вахитовский	Административное здание
44	На продажу выставлен уникальный объект недвижимости, Навигатор Кампус — ультрасовременный частный технопарк в сфере робототехники. На сегодняшний день в Татарстане это единственный в своем роде бизнес-центр. Впрочем, и по России отыскать подобные форматы крайне сложно. Проект ориентирован на талантливых, амбициозных и деятельных молодых предпринимателей, увлеченных IT технологиями и изобретательством. Технопарк Навигатор Кампус это двухэтажное здание площадью 1200 кв. м., расположенное в одном из спальных районов Казани. Здание в новом облике введено в эксплуатацию в 2014 году, спроектировано с возможностью строительства третьего и четвертого этажа для дальнейшего развития. Помещения полностью оснащены всеми необходимыми для комфортной работы инженерными системами и телекоммуникациями. В наличии имеется просторный охраняемый паркинг на 25 мест. 88432216789	РТ, г.Казань, ул.Мусина,6 1В	1 200,0	100 000 000	83 333,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_navigator_kampus_848862564	Ново-Савиновский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
45	Советский район, ул.Ершова .Отдельно стоящее здание широкого спектра коммерческого использования с собственной парковкой . Земля под зданием и прилегающая территория - парковочная зона со шлагбаумом на 10-12 машин в собственности и включена в стоимость. Внутренние помещения с ремонтом. Ремонт в хорошем состоянии. Две лестницы для перемещений внутри здания. При входе в здание – пропускная с турникетом, на первом и втором этаже кабинеты, несколько санузлов. Имеется отдельно стоящее складское помещение со стороны заднего двора. Прилегающая территория ухожена и благоустроена. Помещение полностью с долгосрочным арендатором. 88435671688 земля1300кв.м	РТ, г.Казань, ул.Н. Ершова, д.55В	872,1	39 500 000	45 292,97	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_872_m_930626833	Советский	Административное здание
46	"Действующий Бизнес-центр на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губкина. Общая площадь коммерческих площадей 4727,5 квадратных метров, площадь земельного участка под зданием и прилегающих территорий 3 045 квадратных метров. Есть большая парковка для арендаторов. Все коммунальное хозяйство в хорошем состоянии, здание эксплуатируется управляющей компанией, есть постоянные якорные арендаторы. Объект находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей городского значения - ул.Сибирский тракт и ул.Ак.Арбузова, входящих в большое казанское транспортное кольцо. Выгодное отличие в месторасположении здания - в зоне плотной жилой застройки при отсутствии конкурентов.№ 1176928145	РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2А	4 726,0	285 000 000	60 304,70	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_4727.5_m_1176928145	Советский	Административное здание
47	Здание бизнес-центра (административно-деловое здание 9 этажей) расположено на одном из участков большого транспортного кольца в престижной части города близко к центру, в Кировском районе города, на ул. Проточной, д.8. В зоне пешеходной доступности находятся торгово-развлекательный комплекс «Тандем», гостинично-развлекательный комплекс «Амакс», Сафар отель, METRO Cash&Carry. Рядом ст. метро «Козья слобода» и остановки общественного транспорта. Здание эксплуатируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии, есть постоянные якорные арендаторы. Общая площадь здания 4212 кв. метров, к зданию прилегает парковка на 50 машиномест.№ 1022649383	РТ, г.Казань, ул. Проточная, 8	4 212,6	189 000 000	44 865,40	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_4212.6_m_1022649383	Кировский	Административное здание
48	Продается строящееся 6-этажное здание гостиничного комплекса на 72 номера в центре деловой и исторической части Казани. Здание имеет выход на пешеходную улицу Петербургская и на новую дорогу, соединяющую центр города с аэропортом. В 150 м станция метро «Площадь Г.Тукая», в шаговой доступности парк Тысячелетия, Баскет-холл, озеро Кабан, КФУ. Общая площадь здания 6439 кв. метров. Черновая отделка. Возможно переоборудование в административно-деловой центр. Площадь земельного участка 3202 кв. метров, кад. номер: 16:50:011102:533. Собственник. 88435109610	РТ, г.Казань, ул. Петербургская ул, 19	6 439,0	535 000 000	83 087,44	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_6439_m_1030012951	Вахитовский	Торговое здание
49	7-этажное здание гостиничного комплекса в центре деловой и исторической части Казани на первой линии ул. Бутлерова. Есть возможность организовать дополнительные подъездные пути с улицы Некрасова. Черновая отделка. Общая площадь здания 4300 кв. метров. Площадь земельного участка 2543,68 кв. метров.№ 1117028132	РТ, г.Казань, ул. Бутлерова ул, 25	4 300,0	395 000 000	91 860,47	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_tel_4300_m_1117028132	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
50	Специализированный торговый центр электроники, компьютеров, комплектующих и дисков АЛТЫН. - 3 этажа, цоколь - высота потолков: 1-3 этажи - 3,5 м, цоколь - 3,2 м - шаг колонн - 6х6 м - первая линия - парковка Находится в центре города. Рядом с СК "Баскетхол", ТЦ "Сувар Плаза", парком и озером Кабан +7 843 510-96-10 Единая справочная	РТ, г.Казань, ул.Салимжанова, 5	3 473,0	385 000 000	110 855,17	http://supermarket-m2.ru/sale/building/188587/	Вахитовский	Торговое здание
51	Продается многофункциональный комплекс в перспективном районе Казани. На территории комплекса: трехэтажное административное здание (1825,3 кв. метров), гаражно-складское помещение (703,2 кв. метров). Во всех помещениях выполнен ремонт, комплекс эксплуатируется! Возможно расширение за счет крупного земельного участка площадью 11375 квадратных метров с внутренней стороны. Собственник. Возможен торг, рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость. +7 (843) 510-96-10	РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10	1 825,0	73 000 000	40 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_1825.3_m_1122272218	Приволжский	Административное здание
52	Универсальное здание, бывший автосалон. Республика Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, д.131. Здание 2007 года постройки, 2 этажа, общая площадь помещений 4963 м2, высота потолков 7 м, площадь земельного участка 1,15 Га. Телекоммуникации: интернет, телефон, кабельное телевидение, спутниковое телевидение, охранная система. Коммуникации: центральное отопление, электричество 2000 кВт, вентиляция, кондиционер. Территория вокруг здания огороженная со шлагбаумом 89218473662	РТ, г.Казань, ул.Восстания, д.131	4 963,0	510 000 000	102 760,43	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4963_m_771878382	Московский	Торговое здание
53	Продается офисное здание по ул. Проспект Победы 1500кв.м. Офисное здание расположено на крупной магистрали Проспекта Победы (Южная трасса). Здание оснащено центральным водоснабжением, центральным отоплением. Все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. Это 4х этажное кирпичное, офисное здание расположено в 100м от авт.ост.«Академия Правосудия» и находится по адресу: ул. пер.Дорожный, д.3, (здание 1973 года постройки). Офисное здание в настоящее время сдается в аренду постоянным арендаторам. К зданию прилагает парковка на 50 машиномест. Общая площадь составляет 1446,5 кв.м., подвал – 235,8 кв.м., 1 этаж - 48,2кв.м, 2 этаж – 383,8 кв.м., 3 этаж – 388,4 кв.м., 4 этаж – 390,3 кв.м. На каждом этаже по 17 офисных помещений и санузлов. Высота потолка подвала и 1 этажа составляет 2,50м, а высота следующих этажей 2,93м.. 88432592133	РТ, г.Казань, ул. Победы пр-кт	1 500,0	50 000 000	33 333,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_1500_m_1162414631	Советский	Административное здание
54	2-х этажное помещение торгового центра, с арендаторами. Земля в собственности. 2.5 сотки под зданием+ 6 соток рядом. 21 млн. Торг.+7 (917) 399-45-81	РТ, г.Казань, ул. Родины	440,0	21 000 000	47 727,27	https://kazan.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/torgovuyu-ploshhad-magazin-ul-rodiny-id110122/	Приволжский	Торговое здание
55	Трехэтажное здание административного назначения по адресу: Клары Цеткин 8/27. Первый этаж приспособлен под торговлю. Общая площадь 1932,3 квадратных метра. Здание в хорошем техническом состоянии, полная реконструкция проведена в 2009 году. Есть своя парковка. Возможно увеличение площади прилегающего земельного	РТ, г.Казань, ул.Клары Цеткин, 8/27	1 932,00	77 000 000	39 855,07	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1932.3_m_1003817068	Кировский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
	участка.							
56	Собственник. Офисное здание в центре, 1905 года, капитальная реставрация , перекресток Парижской Коммуны и Московской, вторая линия, 2 полноценных этажа плюс цоколь и мансарда, сквозной проезд с Тукая и Московской, парковка, автономное отопление, рядом есть гостиница. Здание и земля в собственности.Разумный торг приветствуется.№ 552117937	РТ, г.Казань, ул.Михаила Худякова	481,00	33 000 000	68 607,07	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_zdanie_v_tsentre_552117937	Вахитовский	Торговое здание
57	Продажа здания от собственника. Здание продается целиком. 440 кв.м. С земельным участком 10 соток. Здание для бизнеса в центре Казани в стиле XIX века. Изысканные интерьеры, современные инженерные системы, компьютерная сеть, оптические каналы передачи данных, интернет. Два входа, наземные парковочные места на 12 автомобилей! Цена за здание и земельный участок - 60 000 000 рублей. № 602139571	РТ, г.Казань, ул. Горького 4а	440,00	55 000 000	125 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_440_m_602139571	Вахитовский	Административное здание
58	Продам отдельнстоящее здание 2220 кв.м. на участке 0,9 Га. Первая линия, центр густонаселенного жилого массива. В составе здания автоцентра торговый зал, помещения офисов, помещения СТО, автомойка, основная часть здания одноэтажная и имеет большую высоту этажа. Здание введено в эксплуатацию в 2013 году, построено на основе современных архитектурных решений, имеет остекленный фасад, современную отделку, оснащено современными инженерными коммуникациями, земельный участок огорожен, имеет высококачественное асфальтовое покрытие. Идеально под выставочный центр,офис крупной компании, торговая галерея,детский и иные центры, продуктовый или строительный магазин. № 1710744379	РТ, г.Казань, ул.Маршала Чуйкова	2 200,00	111 000 000	50 454,55	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2220_m_1710744379	Ново-Савиновский	Административное здание
59	Здание бизнес-центра (административно-деловое здание 4 этажа) в Московском районе города. Общая площадь коммерческих площадей 10 360 квадратных метров, площадь земельного участка 7 141 квадратный метр/ Здание эксплуатируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. Есть постоянные якорные арендаторы, объект приносит прибыль. Возможно расширение земельного участка, либо продажа по частям. Объект расположен в активной производственно-деловой зоне, вблизи технополиса "Химград" и обширной производственно-складской зоны Московского и Авиастроительного районов. Район очень перспективный, ведется постоянное строительство жилых домов среднего и бизнес-классов. В зоне пешей доступности обновленный парк Урицкого и спортивные объекты. Объект идеален для инвестирования с целью сохранения капитала и отлично подходит для воплощения смелых идей в сфере строительства современного технополиса с административно-производственной функцией.	РТ, г.Казань, ул.Васильченко, 1к153	10 360,00	361 564 000	34 900,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10360_m_931765324	московский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
60	Действующий Бизнес-центр на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губкина. Общая площадь коммерческих площадей 4727,5 квадратных метров, площадь земельного участка под зданием и прилегающих территорий 3 045 квадратных метров. Есть большая парковка для арендаторов. Все коммунальное хозяйство в хорошем состоянии, здание эксплуатируется управляющей компанией, есть постоянные якорные арендаторы. Объект находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей городского значения - ул.Сибирский тракт и ул.Ак.Арбузова, входящих в большое казанское транспортное кольцо. Выгодное отличие в месторасположении здания - в зоне плотной жилой застройки при отсутствии конкурентов. № 1691981286,	РТ, г.Казань, ул.Журналистов, 2А	4 727,00	283 620 000	60 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_4727_m_1691981286	Советский	Административное здание
61	Продаю отдельностоящее здание 2400 кв.м. на земельном участке 975 кв.м. Стабильный арендный бизнес. Первая линия густонаселенного жилого массива ,высокий автомобильный и пешеходный трафик. Напротив СТЦ Mega, в будущем станция 2-линии метрополитена. Несколько входных групп, возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок, шаг колонн 6м .Электрическая мощность 250 кВт ,приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения. Идеально под продуктовый магазин, магазины одежды и обуви , бытовой химии, электротехники, , салон красоты, медицинский центр ,учебный центр, детский клуб, офисы различной квадратуры,либо арендный бизнес. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту: Руслан-консультант по коммерческой недвижимости.От собственника.Без комиссии.	РТ, г.Казань, ул.Академика Сахарова	2 400,00	156 000 000	65 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_2400_m_1511576841	Советский	Торговое здание
62	6-этажное здание гостиничного комплекса на 72 номера в центре деловой и исторической части Казани. Здание имеет выход на пешеходную улицу Петербургская и на новую дорогу, соединяющую центр города с аэропортом. В 150 м станция метро «Площадь Г.Тукая», в шаговой доступности парк Тысячелетия, Баскет-холл, озеро Кабан, КФУ. Общая площадь здания 6439 кв. метров. Черновая отделка. Площадь земельного участка 3202 кв. метров. Кад. номер: 16:50:011102:533	РТ, г.Казань, ул.Петербургская	6 439,00	708 290 000	110 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_6439_m_1709083042	Вахитовский	Гостиница
63	Современное кирпичное здание в историческом центре Казани, расположенное на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Здание имеет полноценных 4 этажа (в том числе цокольный и мансардный). Общая площадь 2178 квадратных метров. Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что также отсылает к старинным зданиям района. Объект расположен в центре деловой, торговой и туристической активности Казани, разрешение на строительство апарт-отеля,	РТ, г.Казань, ул.Михаила Худякова, 15	2 178,00	217 800 000	100 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_2178_m_1581759167	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
	возможно разделение на квартиры. На участке площадью 1899 квадратных метров возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов. Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены. № 1581759167							
64	Многофункциональное здание на первой линии улицы Арбузова, торговый центр "Грани". Общая площадь 11614 квадратных метров. Объект состоит из двух связанных между собой корпусов в 5 и 2 этажа, во всех помещениях выполнен ремонт. Объект имеет очень выгодное расположение: отличные подъездные пути, собственная большая парковка для посетителей, рядом остановка общественного транспорта, транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова". Идеально подойдет для размещения торговых, развлекательных, офисных, заведений, фитнес-клубов, магазинов, супермаркета. № 1154971929	РТ, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34	11 614,00	580 700 000	50 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_11614_m_1154971929	Советский	Торговое здание
65	Продам помещение свободного назначения, 1032,8 м² Продаётся нежилое НОВОЕ здание в московском районе города Казани.с развитой инфраструктурой , очень оживленное место , рядом находится: Академия социального образования .Нежилое здание 3 этажа (дополнительно подвал 80.1 кв.)1 этаж 303,1 кв.м. 2 этаж 328,3 кв.м. 3 этаж 324,1 кв.м. со свободной планировкой .Находиться в московском районе на улице Исаева г. Казани.Внутренняя отделка объекта пред чистовая .Подъездные пути к зданию хорошие – дорога с асфальтным покрытием. Имеется своя парковка.здание подойдет как под: торговый комплекс,офис, мед учреждение,образовательное учреждение .к данному объекту имеется проект .По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов - консультант по направлению "торговая недвижимость". "Агентство регионального развития". Вся коммерческая недвижимость Казани. От собственника. Без комиссии. № 1600421712	РТ, г.Казань, ул.Исаева	1 032,00	50 000 000	48 449,61	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_1032_m_1600421712	Московский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
66	Предлагается к реализации ТЦ Бахадир. 3 этажа.2 основных входа.Погрузочная зона. В эксплуатации с 2005 года. Общая площадь составляет 14155 кв.м. Полезная из них-9733 кв.м. Площадь земельного участка под ТЦ 7497 кв.м. Площадь под стоянкой 3118 кв. Парковка на 250 м/м. Присоединенная мощность 1600 кВт. Максимальная нагрузка воды 25 куб.м./час Согласованная тепловая нагрузка 1306 гКал/час В данный момент заполнено на 70% арендаторами с долгосрочными договорами. Основные из них: Электронный дискаунтер "Ситилинк" 2890 кв.м. Фитнес клуб "ФизРа" 1500 кв.м. Сеть магазинов "Авто Цифра" 522 кв.м. Банк ЗЕНИТ ПАО 276.60 кв.м. ЗАО Перспектива 190 кв.м. Также имеется множество небольших арендаторов. Преимущества: -Высокая проходимость. -Вместительная парковка. -Удобная транспортная развязка. -Грамотное планирование внутреннего пространства. -Близость гос.учреждений. -Продуманная и целостная маркетинговая политика и поддержка арендатора. Рядом улицы Ахтямова, Салиха Сайдашева, Габдуллы Тукая, Татарстан. Документы готовы.И земля и здание в собственности.	РТ, г.Казань, ул.Сары Садыковой	14 155,00	500 000 000	35 323,21	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_14155_m_1015215605	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
67	Продается здание торгово- сервисного комплекса с земельным участком в г. Казани Описание и характеристики: - общая площадь: 4122 кв.м. - 2 этажное здание 2012 года постройки - площадь помещений: 1668,9 (1 этаж) + 2453,1 (2 этаж) + 27,8 (крыльцо) - наружная отделка панели, окраска - фундамент сборный ж/б; стены кирпичные, "сэндвич"- панели, волнистая сталь - полы цементные, керамическая плитка; окна алюминиевый профиль с тройным остеклением; двери пластиковые, металлические; стены гипсокартон - внутренняя отделка "стандарт" в хорошем состоянии: окраска, керамическая плитка; подвесные потолки со встроенными светильниками - коммуникации: проведены все коммуникации центральные - земельный участок в собственности, площадь 8130 кв.м, КН 16:50:250804:1 - категория земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения складских помещений - участок ровный, форма близкая к прямоугольной; асфальтовое покрытие; застроен нежилым зданием Расположение: г. Казань, тр. Сибирский, дом 59; в Советском районе города - удаленность от центра города 10 км.; в промышленной зоне Сибирского тракта, на 1 линии крупной магистрали; метро "Козья Слобода" - асфальтированная территория, удобный подъезд; парковка на прилегающей территории - застройка коммунально-складская, жилая Инфраструктура: Развитая торгово-развлекательная, социальная и транспортная инфраструктура. редит и ипотека не рассматриваются. Максимальная отсрочка основной части оплаты имущества 30 дней. Распродажа залогового имущества ограничена по времени. В объявлении указана залоговая стоимость имущества. Предложение имеет срочность. Просим звонить прямо сейчас! № 1638540594	РТ, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 59	4 122,00	287 496 000	69 746,72	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovo_servisnogo_kompleksa_4122_m_1638540594	Советский	Торговое здание
68	Производственная база расположенную в непосредственной черте города. Площадь здания 500 м2. Площадь земельного участка 2200 м2. Наземные постройки состоят из офисных помещений, складов тёплых и холодных, площадей под производство. Всё находится в отличном состоянии. База обеспечена собственной котельной на газе (в котельной два современных котла), ТП на 250 кВт. На территории располагается отдельно стоящие здания АБК, ремонтный бокс с ямой для обслуживания автотранспорта, производственный цех, участок лакокрасочный, два сварочных поста, проходная. Подойдет под Сервис, производство... № 1307117689,	РТ, г.Казань, ул.Рихарда Зорге, 98	500,00	75 000 000	150 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_1307117689		

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
69	Продается отдельно стоящее здание на первой линии с невероятным потенциалом, на Восстания, д.89, площадью 313,8 кв.м. Стоимость - 16,4 млн рублей. Этот объект идеально подходит под магазин продуктов, магазин бытовой техники, офис крупной компании. Два больших торговых зал, своя входная группа. Помещение находится на оживленной первой линии и имеет дополнительный выход для погрузки-разгрузки. В помещении требуется косметический ремонт. В помещениях везде смонтирована система кондиционирования, сигнализация. Магазин также полностью укомплектован торговым оборудованием, включая стеллажи, витрины, холодильники и т.д. Огромный жилой массив вокруг. Колоссальный автомобильный трафик с Горьковского шоссе. Можем подобрать арендатора, после чего это помещение станет готовым арендным бизнесом и его цена автоматически возрастет на 20%.№ 1058442315	РТ, г.Казань, ул.Восстания, 89	313,80	16 400 000	52 262,59	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_313.8_m_1058442315	Московский	Административное здание
70	Вахитовский район, ул.Амирхана Еники, д.5 А. Отдельно стоящее здание широкого спектра коммерческого использования с собственной парковкой в центре города. Здание состоит из первого этажа -221 кв.м. высота потолка 3,2 м., цоколя – 221 кв.м. высота потолка -3 м., и мансардного этажа- 140 кв.м. высота потолка 2,2 м. Земля под зданием и прилегающая территория - парковочная зона со шлагбаумом на 10-12 машин в собственности и включена в стоимость. Внутренние помещения с ремонтом. Две лестницы для перемещений внутри здания. При входе в здание – зона ресепшн, на первом этаже и в цоколе кабинеты, несколько санузлов. Возможна перепланировка. Первый этаж с большими окнами. Здание прекрасно просматривается с проезжей и пешеходной части улицы. Высокий уличный трафик. На первом этаже здания долгосрочный арендатор. № 572179777	РТ, г.Казань, ул. Амирхана Еники д.5а	582,00	34 000 000	58 419,24	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_582_m_572179777	Вахитовский	Торговое здание
71	Продаю ! Торгово-офисное помещение в историческом центре города. Здание многофункциональное, четырехэтажное + подземный паркинг, лифт до четвертого этажа. Месторасположение великолепное! Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Общая площадь 8083 кв.м. Площадь 1-го этажа 1232,4 кв.м Площадь 2-го этажа 1888, 2 кв.м Площадь 3-го этажа 1660,6 кв.м Площадь 4-го этажа 1360,1 кв.м. Выгодное вложение инвестиций! Возможна продажа как целого здания, так и поэтажно. Здесь Ваш бизнес будет процветать!!! № 1114729778	РТ, г.Казань, ул.Галиаскара Камала, 21	8 038,00	482 280 000	60 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_8038_m_1114729778	Вахитовский	Административное здание
72	Двухэтажный торгово-сервисный комплекс по продаже и обслуживанию автомобилей марки "SUZUKI", площадь 4 122 кв.м, кадастровый номер 16:50:250804:29 с земельным участком № 1405565981	РТ, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 59	4 122,00	287 496 000	69 746,72	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4122_m_1405565981	Советский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
73	Продается здание автосалона и участок под ним в Казани.Описание и характеристики:- общая площадь: 2219,3 кв.м. - площадь помещений: 1563,2 (помещения 1 этажа) + 656,1 (помещения 2 этажа) - в составе здания автоцентра торговый зал, помещения офисов, помещения СТО, автомойка, основная часть здания одноэтажная и имеет большую высоту этажа - коммуникации: проведены все коммуникации центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - здание введено в эксплуатацию в 2013 году, построено на основе современных архитектурных решений - стены строения из стеклопанелей и панелей типа сэндвич, перегородки кирпичные - имеет современную отделку Участок:- КН 16:50:110803:1596 - площадью 9066 кв.м. - категория: земли населенных пунктов - разрешенное использование: для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства - рельеф ровный, целевое назначение под размещение автосалона - участок имеет высококачественное асфальтовое покрытие, земельный участок огорожен Расположение: объект находится в престижном районе с хорошо развитой инфраструктурой, на первой линии крупной транспортной магистрали - в непосредственной близости располагаются крупные объекты социальной сферы и другие автосалоны - хорошая транспортная доступность Инфраструктура:Развитая торгово-развлекательная, социальная и транспортная инфраструктура.	РТ, г.Казань, ул.Маршала Чуйкова, 54В	2 219,30	111 463 245	50 224,51	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_avtosalona_i_uchastok_2219.3_m_1006715235	Ново-Савиновский	Торговое здание
74	Трехэтажный особняк XIX века в историческом центре города Казани в центральной части Старо-Татарской слободы. Общая площадь 509 кв.м. Площадь 1 этажа 95 кв.м. 2 и 3 этажи по 156 кв.м. Полностью восстановлена фасадная часть. Расположен на 1-ой линии улицы Габдуллы Тукая. № 1509641764	РТ, г.Казань, ул. Габдуллы Тукая, 86	509,00	49 000 000	96 267,19	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_509_m_1509641764	Вахитовский	Административное здание
75	Двухэтажный особняк XIX века в историческом центре города Казани в центральной части Старо-Татарской слободы. Общая площадь 782 кв.м. Площадь 1 этажа 207 кв.м. 2 этажа 301 кв.м. Полностью восстановлена фасадная часть. Расположен на 1-ой линии улицы Габдуллы Тукая. № 1702545818	РТ, г.Казань, ул.Габдуллы Тукая, 84	782,00	79 000 000	101 023,02	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_782_m_1702545818	Вахитовский	Административное здание
76	Предложение от собственника! Продается готовый бизнес в собственность, отдельно стоящее здание с арендатором на перекрестке улиц Четаева–Мусина. В помещении проведены инженерные коммуникации,отделка- Алюкобонд. Материал стен: кирпич Год постройки: 2018г. Высота потолков: 4м Окна: витражные Количество выделенной электроэнергии: 90 кВт Площадь предлагаемого помещения 850 м2. Стоимость покупки 90 000 руб./м2 Располагается в активной части города, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, очень высокий транспортный и пешеходный трафик.Рядом располагается хорошо развитая торговая инфраструктура (кафе, магазины,...) Все документы готовы к продаже. № 1242172461	РТ, г.Казань, ул.Четаева	850,00	76 500 000	90 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_850_m_1242172461	Ново-Савиновский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
77	Помещение площадью 520 кв.м., с пристроенной террасой имеет уютный летний дворик и собственную парковку. Все строения, земля под зданием и прилегающий земельный участок площадью 900 кв.м. - оформлены в собственность. ОГРОМНЫЙ пешеходный и автомобильный трафик, первая линия, отличное местоположение вблизи достопримечательностей города в 200 метрах от площади Пушкина, на пересечении улиц Право-Булачная и Университетская. Имеются все коммуникации. Подключен газ. Достаточная электрическая мощность. Помещение после реконструкции, в предчистовой отделке.№ 1094736540	РТ, г.Казань, ул.Право-Булачная	520,00	80 000 000	153 846,15	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_restorannogo_kompleksa_520_m_po_ul_pраво_1094736540	Вахитовский	Торговое здание
78	Продажа от собственника.. Первая линия домов ,проходное и проезное место. Помещение имеет несколько входов,возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок шаг колонн 6м .Электричество 250 кВт, коммуникации центральные ,тепловой узел ,приточка, вытяжка, пожаротушение . Помещение подойдет под магазин продуктов, магазин одежды и обуви ,магазин хозяйстваров, магазин мебели ,магазин техники ,под салон-красоты , парикмахерскую, медицинский центр ,учебный центр,детский клуб .Срочно.. 65000 за квадрат № 1615275787	РТ, г.Казань, ул.Сахарова	2 440,00	158 000 000	64 754,10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2440_m_1615275787	Советский	Торговое здание
79	Продаем помещение в отдельно стоящем здании на первой линии с надежным арендатором "Старый Амбар". Подписан долгосрочный договор аренды с хорошей индексацией, что обеспечивает высокую доходность и быструю окупаемость объекта. Первая линия по улице Фучика, своя парковка перед зданием. Густо заселенный район. На первом этаже сеть магазинов "Пятерочка". Предложение от собственника, без комиссии. Условия обсуждаются, звоните в удобное для Вас время. № 1274717072	РТ, г.Казань, ул.Галии Кайбицкой, 6А	611,00	50 000 000	81 833,06	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sarendatorami_611_m_1274717072	Советский	Торговое здание
80	Продам помещения нового 3-х этажного здания (напротив ТЦ "XL", рядом с кафе "Макдональдс" по ул. Гаврилова). !!!Круглогодично оживленное место. й объект расположен на первой линии Пр. Ямашева со сверхинтенсивным трафиком движения; й место плотной жилой застройки с высокой этажностью домов, самый населенный район города; й близость 30 м. к остановкам общественного транспорта (18 маршрутов автобусов/троллейбусов и трамваев). Весь пешеходный поток проходит вдоль строения; й здание оснащено современным лифтом на 13 пассажиров; Здание представляет собой street retail европейского формата. ЦЕНА 85000 руб. за кв.м. Цена указана за 2-й и 3-й этажи. Благодаря удачной локации новый комплекс сразу привлек арендаторов различных направлений деятельности (спрос со стороны арендаторов большой, арендаторы подобраны). Предложение от собственника! Без комиссий! По всем возникающим вопросам звоните по указанному номеру телефона. Рядом улицы: Чистопольская, Адоратского.Напротив раскрученная торговая зона: ТЦ "XL", ТД "Савиново", ТД "Гуливер". В непосредственной близости кафе "Макдональдс",	РТ, г.Казань, проспект Ямашева, 100к1	1 150,00	97 750 000	85 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1150_m_1158187224	Ново-Савиновский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
	магазин "Магнит" № 1158187224							
81	Продается 3-х этажное здание в центре Казани на небольшом участке земли. Сейчас весь дом сдается в аренду под офисы, все три этажа, т.е. вы уже можете зарабатывать на нём. Так же есть цокольный этаж, который используется под склад, земли вокруг дома достаточно для организации парковки. Здание можно переделать под хостел или мини-гостиницу, будет отличный проект. Продаю, т.к. нужны финансы для текущего бизнеса.№ 1143036634	РТ, г.Казань, ул.Овражная, 14	450,00	19 800 000	44 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/3-h_etazhnoe_zdanie_450_m_1143036634	Вахитовский	Административное здание
82	Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42. Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Приятно низкий уровень эксплуатационных расходов. Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей. Подробнее: артикул объекта 29219 на сайте компании. № 848861898	РТ, г.Казань, ул.Московская, д. 42	492,60	38 000 000	77 141,70	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898	Вахитовский	Административное здание
83	Советский район, ул. Ю. Фучика, 155. На первой линии к улице Фучика и Минская на первом цокольном этаже ТРЦ « Азино » продается нежилое помещение 850,5 кв.м. с действующими арендаторами. Высокий автомобильный и пешеходный трафик, парковка. Удобные подъездные пути и удобное расположение обеспечивают высокую посещаемость торгового центра, в котором находятся широко известные бренды Перекресток, Траттория, фитнес клуб Максимус и др. Возможна продажа частями.	РТ, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика д.155	850,50	94 000 000	110 523,22	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prikladnoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850.5_m_1057425704	Советский	Торговое здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
84	Цена ниже рыночной! Начальная цена - 1 080 000 000 руб. Выгода - 10%. Продается действующий 4* гостиничный комплекс в самом центре, под Кремлем в одном из красивейших и древнейших городов России - городе Казань. Ранее отель работал под брендом «Марриотт» и назывался Courtyard by Marriott Kazan Kremlin - на данный момент официально работает под другим названием - Center Hotel Kazan Kremlin. Бизнес действующий, земельный участок в собственности. В перддверии мундиаля - замечательный вариант для инвестиции. Всю подробную информацию можете найти на официальном сайте самого отеля. Звоните сейчас, пока предложение актуально! Объект реализуется в рамках ФЗ -127 "О несостоятельности (банкротстве)!" Наша компания аккредитована и профессионально занимается торгами по банкротству. Гарантируем чистоту и надежность сделки! Оформляем все официально! Всегда рады принять Вас в нашем офисе! Готовы ответить на все ваши вопросы! Возможен выезд нашего специалиста в ваш регион, для консультации и заключения договора. Для инвесторов - подбираем интересующий Вас объект среди имущества должников и банкротов по ценам ниже рынка до 90% (недвижимое имущество - от квартир и офисов до заводов, сельскохозяйственных комплексов), по всей территории РФ! Так же подберем по Вашему запросу: все виды технологического оборудования, спец технику, движимое имущество. Все вопросы в почту или по телефону!№ 1398744282	РТ, г.Казань, ул.Карла Маркса, д. 6	7 044,00	864 000 000	122 657,58	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_7044_m_1398744282	Вахитовский	Гостиница
85	Предлагаю купить 3-этажное здание автосалона общей площадью 3813 кв.м, с земельным участком 5300 кв.м. Объект в идеальном состоянии, со всеми коммуникациями и действующими договорами. Все в собственности! Рассмотрим различные формы продажи: рассрочка, аренда с выкупом и т.д... № 1039214943	РТ, г.Казань, ул.Оренбургский тракт, 5к3	3 813,00	169 000 000	44 322,06	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3813_m_1039214943	Приволжский	Торговое здание
86	Здание общей площадью-730кв.м., полностью заполнено арендаторами. Земельный участок 12 соток. Территория охраняется, к земельному участку со зданием примыкают еще 18 соток под застройку. 2 входные группы, 1 эт, высота потолков 4,5 метра. Электроснабжение 300кВт, газ.№ 1065721936	РТ, г.Казань, ул.Космонавтов, 67	730,00	25 000 000	34 246,58	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_730_m_1065721936	Советский	Административное здание
87	Продается отдельно стоящее здание на улице Глушко 30а, площадью 433 кв.м. по цене 35 млн рублей (то есть 80800 рублей за кв.м.). Помещение расположено на первой линии улицы Глушко. Самое главное: помещение стоит на своем земельном участке площадью 7.5 соток. Перед зданием большая парковка. Можно рассматривать, как готовый арендный бизнес. В цоколе сидит известный магазин. А первый и второй этажи можно использовать для собственных нужд. Большой автомобильный и пешеходный трафик. 5 минут пешком до Проспекта победы. Здание идеально подойдет под медцентр, букмекерскую контору, магазин, офис, салон красоты. На каждый этаж есть свой отдельный вход!№ 1011008645,	РТ, г.Казань, ул.Глушко 30а	433,00	35 000 000	80 831,41	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_433_m_1011008645	Советский	Торговое здание

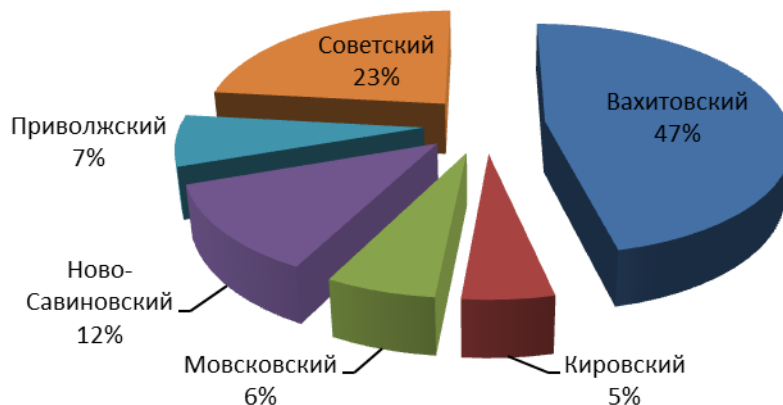
№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
88	Уважаемые покупатели!! Предлагаю вашему вниманию коммерческую недвижимость отдельно стоящее 3-х этажное здание в самом центре нашего города. Первая линия! Общая площадь - 680 кв м, прекрасный ремонт. Статус владения - нежилое помещение, собственник - физическое лицо. В собственности более 3х лет . Возможно приобретение с арендаторами. Назначение - офис, гостиница, хостелы, мед.центр, образовательный центр, банк, частная школа иностранных языков, эстетического воспитания и др. Идеальное расположение, высокий пешеходный и транспортный трафик. Все документы готовы!! Звоните, пишите, ответу на любые ваши вопросы.№ 1211112351	РТ, г.Казань, ул.Петербургская, 52Б	680,00	68 000 000	100 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_680_m_1211112351	Вахитовский	Административное здание
89	Административное здание, пять этажей общая площадь 954 кв.м. земельный участок 7 соток, в собственности 2008 года постройки Первая линия, занято арендаторами: магазин продуктов, стоматология, офисы, оборудованное помещение под банк имеются парковочные места Отопление индивидуальное, коммуникации в наличии Собственник юр лицо, любая форма оплаты № 1404820782	РТ, г.Казань, ул.Заречная, 1а	954,00	38 000 000	39 832,29	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_fisnoe_pomeschenie_954_m_1404820782	Советский	Административное здание
90	Современное кирпичное здание в историческом центре Казани, расположенное на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный). Общая площадь 4106,3 квадратных метров. Объект расположен в центре деловой, торговой и туристической активности Казани. Есть проект строительства апарт-отеля, возможно разделение на квартиры. На прилегающем земельном участке возможно обустройство парковки для посетителей и жильцов. Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией.№ 1032985023	РТ, г.Казань, ул.Михаила Худякова, 12	3 970,00	397 000 000	100 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_3970_m_1032985023	Вахитовский	Административное здание
91	Новое двухэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани, расположенное на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Общая площадь 2178 квадратных метров. Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района. Объект расположен в центре деловой, торговой и туристической активности Казани, разрешение на строительство апарт-отеля, возможно разделение на квартиры. На участке площадью 1899 квадратных метров возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов. Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены.№ 1105389887	РТ, г.Казань, ул.Михаила Худякова, 15	2 178,00	219 000 000	100 550,96	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2178_m_1105389887	Вахитовский	Административное здание

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
92	Продаю новое кирпичное 4-х этажное коммерческое помещение, оборудованное под офис, с арендаторами на 1-м,2-м и 3-м этажах (4 этаж мансардный свободный) с евроремонтом на ул. Федосеевская д.58. Здание расположено в центре Казани, в исторической части города. Рядом в шаговой доступности расположены: нкц, Кремль, Кремлевская набережная реки Казанки. В офисе 10 рабочих кабинетов, на каждом этаже санузел, застекленная терраса. Входная группа и собственный закрытый паркинг на 10 машиномест с автоматическими воротами. Своя котельная с индивидуальным отоплением. ТСЖ (выгодные коммунальные платежи). Идеально подходит как под офис, так и под гостиницу, отель или хост елл. Рядом улицы Карла маркса, Большая красная, Пушкина, Баумана. 1 собственник. Разумный торг уместен. Номер в базе: 2005737. Район: Вахитовский № 1680256594	РТ, г.Казань, ул.Федосеевская	600,00	50 000 000	83 333,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_600_m_1680256594	Вахитовский	Административное здание
93	Продается отдельное здание на 1-й линии Южной Трассы. Можно целиком, можно поэтажно. Ранее был дилерский автосалон Ниссан. Здание современное, с витражным фасадом, имеет 3 уровня. Цоколь 1628 кв м автосервис с мойкой. 2 въезда авто. 1-й этаж шоурум 1103 кв м + открытая парковка 336 кв м. 3 въезда. 2-й этаж офисы 752 кв м + открытая парковка 687 кв м с заездом авто. Земля 11 341 кв м в собственности. Здание монолитного типа, обладает всеми необходимыми коммуникациями: газовая котельная, центральный водопровод и канализация, охранно-пожарная сигнализация, вентиляция и кондиционирование, светодиодное освещение. Земля в собственности. Рядом ул.Губкина, Космонавтов, Мамадышский Тракт, Журналистов, Сибирский Тракт № 1103278299	РТ, г.Казань, ул.Победы пр-кт, 214	4 600,00	198 500 000	43 152,17	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_nissan_4600_m_1103278299	Советский	Торговое здание
94	Продается автосалон. Новый, современный, функциональный, вместительный, презентабельный, удобный, красивый и симпатичный. Удачная планировка: 2 стеклянных аквариума со вторым светом и офисными помещениями, просторный автосервис на 12 постов, подземный паркинг на 150 автомобилей. Вместительная парковка для клиентов и сотрудников. Рядом ул. Гвардейская, Ершова, Зорге, Проспект Победы, Космонавтов, Мамадышский Тракт, Сибирский Тракт № 338704663	РТ, г.Казань, ул.Аделя Кутуя,96	9 547,00	298 000 000	31 213,99	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_9547_m_338704663	Советский	Торговое здание
95	Продается 2-х этажный капитальный пристрой к жилому дому на Амирхана,21. Современное здание со всеми коммуникациями, 4 отдельных входа. На 1-м этаже находится Пятерочка в долгосрочной аренде. На 2-м этаже расположены офисы с арендаторами. Также на 1-м этаже имеется мини-гостиница с отдельным входом, можно использовать как жилье или сдавать в аренду. Выгодное предложение,окупаемость проекта 7-8 лет. Собственник юрилицо, с НДС, полная сумма в договоре. Рядом ул. Ямашева, Чистопольская, Четаева, Бичурина, Адоратского, Мусина, Сибгат Хакима № 1112280229	РТ, г.Казань, Фатыха Амирхана пр-кт,21	1 140,00	76 500 000	67 105,26	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pyaterochka_gostinitsa_ofisy_1140_m_1112280229	Ново-Савиновский	Торговое здание
96	Продается 5 этажное здание гостиницы. На первом этаже находится ресторан. № 1169457433	РТ, г.Казань, ул.Восстания, 84А	2 856,00	214 200 000	75 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2856_m_1169457433	Московский	Гостиница

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации	Район расположения	Назначение
97	Помещение свободного назначения находится в отдельно стоящем здании площадью 390 кв.м. Здание расположено в Советском районе города Казани по адресу Вязинская 27 Одноэтажное современное здание, 5 отдельных входов, свободные паковочные места. Для вашего удобства внутри помещения свободная планировка, стены покрашены, полы ровная стяжка, потолки готовые. Реальному покупателю ТОРГ. Также рассматриваем варианты обмена. Возможна сдача в аренду на длительный срок (600 р. за кв.м.)! Ближайшие улицы: Успейте забронировать время просмотра! № 1161845635	РТ, г.Казань, ул.Вяземская ул, 27	400,00	18 000 000	45 000,00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ostinitsa_400_m_ul_vyazemskaya_1161845635	Советский	Административное здание
98	Продаём гостиницу "Пьер", площадь 486 м2. Отель расположен в историческом центре города Казани, по адресу ул. Пушкина 46, на 3-ем этаже 4-х этажного здания. Отдельный вход (лифт). 15 комфортабельных номеров, из них: - 10 стандарт; - 3 бизнес - люкса; - 2 люкса; а также кафе и подсобное помещение. Доходная часть 12% годовых. более подробная информация по телефону № 1458000451	РТ, г.Казань, ул.Пушкина д.46	486,00	35 000 000	72 016,46	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_486_m_1458000451	Вахитовский	Гостиница
99	Вахитовский район, ул. Петербургская д.74. К продаже предлагается 3-х этажное административное здание 2008 года постройки, свободного назначения 600 кв.м. с земельным участком в собственности 850 кв.м. , в престижном месте центра города Казань. Очень качественно построенное кирпичное здание, с просторными помещениями, большими окнами, высота потолков 3 метра, презентабельный вид здания (красивый фасад), имеется внутренняя парковка (20 мест). Все помещения с хорошим ремонтом, оснащены кондиционерами. Очень высокий спектр использования: бизнес, центр, банк, отель (гостиница), торговый комплекс, ресторанный бизнес, офисы, совместить несколько сфер деятельности. На данный момент объект на 100% много лет используется постоянными арендаторами, и приносит стабильный, ежемесячный доход. Идеальное расположение для ведения Вашего бизнеса, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом станция метро «Суконная слобода», рядом улицы: Тихомирнова, Островского, Нурсултана Назарбаева, Вишневского. № 1053540951	РТ, г.Казань, ул. Петербургская д.74	600,00	54 500 000	90 833,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prirodnyy_domek_svoobodnoyego_naznacheniya_600_m_1053540951	Вахитовский	Административное здание

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Объем рынка продажи торгово-административных зданий в г.Казани в марте 2018 года



Средняя стоимость торговых зданий г.Казани в марте 2018 г. (руб./кв.м.)

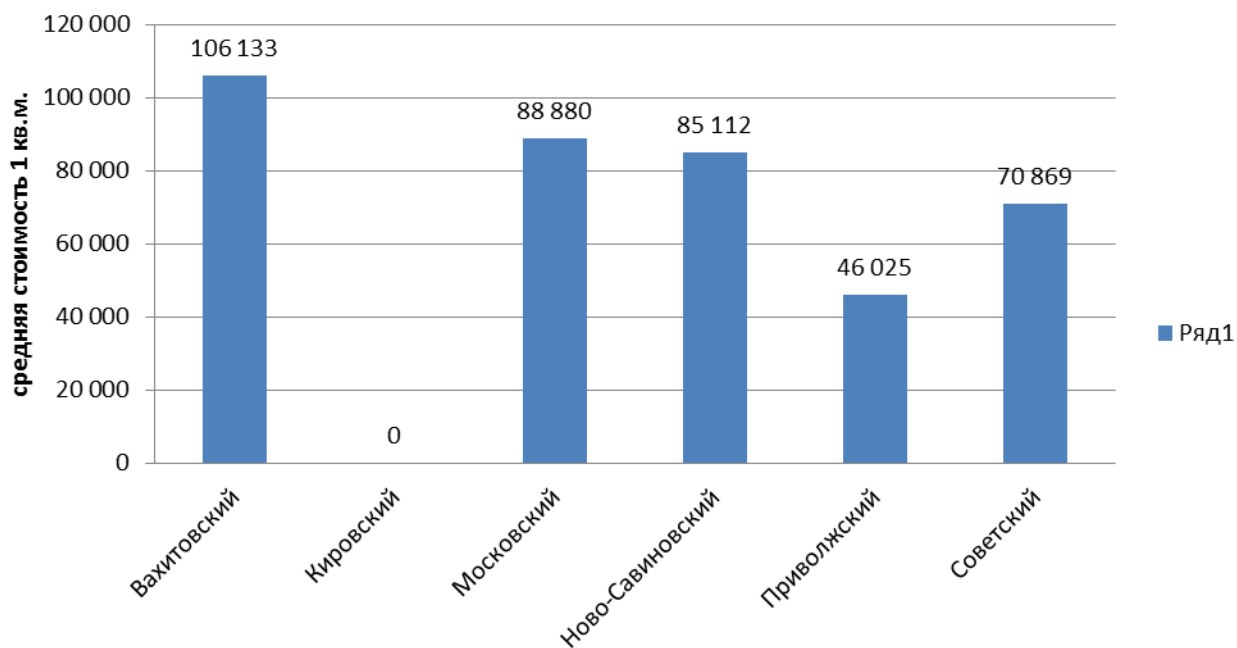




Таблица 16 Диапазон цен административно-торговых зданий в г.Казани

№	Район расположения	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение 1 кв.м./руб.
Административные здания				
1	Вахитовский	35 323	125 000	80 162
2	Кировский	31 667	48 469	40 068
3	Московский	27 317	52 263	39 790
4	Ново-Савиновский	39 329	75 653	57 491
5	Приволжский	21 627	69 815	45 721
6	Советский	33 333	76 471	54 902
Торговые здания				
1	Вахитовский	58 419	153 846	106 133
2	Кировский			-
3	Московский	75 000	102 760	88 880
4	Ново-Савиновский	50 225	120 000	85 112
5	Приволжский	44 322	47 727	46 025
6	Советский	31 214	110 523	70 869

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Рынок земельных участков г.Казани

Анализ имеющейся информации показал, что в Казани имеются три крупные зоны, в пределах которых стоимость земельных участков более или менее одинакова – это исторический центр, так называемая зона массовой застройки жилья (или по классификации МЗИО РТ – основные транспортные магистрали) и промышленная зона.

Границы этих зон определить достаточно сложно, поскольку не всегда можно отнести ту или иную улицу к конкретной зоне, однако в целом, учитывая ряд факторов, среди которых – отнедекие к деловой и исторической части города (префектуры «Казанский Посад» и «Старотатарская слобода»), преимущественная застройка жильем или промышленными предприятиями (Ново-Савиновский, Московский, приволжский, Советский районы), цены на недвижимость (жилые и другие функциональные типы зданий), удаленность от центра города (Авиастроительный, часть Приволжского

района), транспортная доступность, можно отнести тот или иной микрорайон к конкретной зоне.

Еще раз можно сказать, по сути, не существует понятия стоимость земельного участка без указания разрешенного типа застройки. Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться.

Исторический центр

Исторический центр - наиболее востребованная зона г.Казани, где возможно строительство практически любых объектов, за исключением многоэтажных жилых домов. Зона является не только деловым, но и культурно-развлекательным центром, поэтому здесь сконцентрированы как офисно-деловые здания, так и торговые центры, рестораны, другой высокодоходный бизнес. За последние 5 – 7 лет резко изменилась структура зданий по назначению – вместо многочисленных двух-трех этажных жилых зданий старой постройки были отстроены современные офисные и торгово-развлекательные центры. Вместе с тем, на стала застраиваться и малоэтажными жилыми застройками улучшенной планировки (включая коттеджи и коттеджные поселки). Отсюда, стоимость земельных участков в зоне намного выше, чем в других зонах города.

Имеющаяся информация свидетельствует, что стоимость земельных участков (имеются в виду цены предложений) в центре города в августе 2016 г. варьирует в пределах 10 000 – 36 000 руб., при средних ценах 11 000 – 18 000 руб. за 1 м.кв.

Зона массовой застройки

Зона массовой застройки жилья (основные транспортные магистрали) – наиболее крупная зона в городе. Сюда можно отнести большую часть Советского, Московского, Приволжского, Ново-Савиновского и Кировского районов. Зона характеризуется значительными по площади жилыми кварталами различных годов застройки, здесь сконцентрированы крупные торговые комплексы, офисные центры, небольшие торговые точки, автостоянки и СТО и т.д. В отличие от зоны исторического центра, зона массовой застройки практически не претерпела изменений во исполнение Программы ликвидации ветхого жилья – снос старых зданий был незначителен. Анализ предложений показывает, что в этой зоне цены значительно ниже и не превышают, обычно диапазона от 2 тыс. руб. до 15 тыс. руб. за 1 м.кв.

Промышленная зона

Промышленная зона характерна, в основном, для окраин городов, для районов, где сконцентрированы промышленные предприятия. С другой стороны, выделение этой зоны достаточно условно, т.к. к этой зоне можно отнести и районы, находящиеся относительно недалеко от центра. Например, это район ул.Технической (от пл.Вахитова до п. Борисово), район ул. Нариманова (где находится целый ряд предприятий химической промышленности и машиностроения) и др. Тем не менее, к производственной зоне можно отнести часть Приволжского, Советского, Авиастроительного районов. Наиболее характерная черта зоны – застройка имеет преимущественно производственно-складской характер. Это значительные по площади производственные базы, территории, занятые цехами предприятий, заводоуправлениями, складскими массивами. Наиболее яркими представителями этой зоны являются, по нашему мнению, ул.Техническая, Магистральная, Тихорецкая, район Оргсинтеза, п.Левченко, производственно-складская зона от компрессорного завода до п. Дербышки и ряд других.

Для производственной зоны характерно отсутствие крупных торговых комплексов, офисных зданий современных конструкций, жилые здания обычно характеризуются малоэтажностью.

Другая характерная черта зоны – предлагаемые на продажу земельные участки обычно имеют значительную площадь (до нескольких гектаров) и характеризуются наименьшими ценами по сравнению с другими зонами города.

Для этой зоны наиболее характерной чертой является предложения имущественных комплексов, включая земельный участок и ряд зданий и сооружений. Стоимость земельного участка в этом случае сложно определить, т.к. стоимость улучшений также достаточно резко колеблется.

В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3 000-4000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают 35 000 руб., в промышленной зоне – до 15 000 руб.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Анализ цен сделок с земельными участками произвести достаточно затруднительно, поскольку результаты сделок, как правило, закрыты, а сведения мониторинга рынка недвижимости фонда данных кадастровой оценки нецелесообразно использовать в силу их низкой информативности и достоверности.

Обширную ценовую информацию предоставляет портал www.avito.ru. Информация из базы данных предоставляется бесплатно. В результате анализа было выявлено 99 предложений о продаже земельных участков на территории г.Казани.

Таблица 17 *Анализируемая выборка по продаже земельных участков*

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
1	Продается право аренды на земельный участок коммерческого назначения под строительство с правом выкупа. Зона Д2-зона обслуживания населения, можно под мед.центр, аптеку, химчистку, коммерческий образовательный детский центр и тому подобное. Зона широкого спектра возможностей. участок правильной формы, не у дороги, хорошие подъездные пути, находится в густонаселенном жилом массиве Азино-1 Рядом улицы Файзи, Бигичева,Мамадышский тракт, Глушко, Дуслык. торг.№ 985991551	РТ, г.Казань, Проспект Победы	1 100	4 000 000	3 636	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_985991551	Советский	производственно-складская
2	Агентство недвижимости "TERRA" предлагает следующим объект недвижимости: участок в историческом центре города Казани. От ЖД Вокзала 2 минуты ходьбы. Земельный участок под здание гостиницы, общая площадь 13000 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Сакко и Ванцетти. Участок имеет выходы на три улицы: Чернышевского, Яхина и Сакко и Ванцетти. № 1196409964	РТ, г.Казань, ул. Сакко и Ванцетти	13 000	200 000 000	15 385	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1196409964	Вахитовский	торгово-административное
3	Продается участок площадью 48 соток, расположенный по адресу: г.Казань, переулок Дорожный, д.18. Разрешенное использование: индивидуальные жилые дома, индивидуальные блоки в блокированных жилых домах, торговые объекты: магазины розничной торговли, объекты связанные с обслуживанием жилищного фонда; ремонтно - эксплуатационные участки и аварийно - диспетчерские службы. Участок имеет правильную геометрическую форму, включает в себя общие объекты инфраструктуры, такие как подъездные пути, систему электроснабжения, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Все инженерные коммуникации расположены вблизи участка, за счет чего оптимизированы затраты на подключение к ним. Отличное месторасположение, что играет первостепенную роль в развитии бизнеса. Хорошие подъездные пути, в шаговой доступности магазин "Мегастрой". Рядом улицы: Мамадышский тракт, Журналистов, Проспект Победы № 1132502326	РТ, г.Казань, ул. Дорожный (Малые Клыки) пер, д.18	4 800	24 000 000	5 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_1132502326	Советский	торгово-административное
4	Земельный участок с проектом и разрешительной документацией на 1480 кв. Рядом 100 метров от участка будет строится МЕТРО станция Ломжинская(на пересечение ул.ломжинская и фучика) Торгово-офисного здания со своей парковкой (Рассмотрим продажу по этажам и долевое...) .-- ТОРГ № 521702777	РТ, г.Казань, ул. Ноксинский Спуск, 1	1 100	25 000 000	22 727	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_521702777	Советский	торгово-административное
5	Участок производственного назначения. Возможно строительство складской/промышленной/офисной недвижимости, объектов сервиса (автомойка, автосервис, ремонтные мастерские и пр.). Общая площадь участка 4,5Га, продажа от 0,3Га. Электричество на участке (техническая возможность позволяет получить высокие мощности), газ рядом (300м). Подъезд с Мамадышского тракта через Самосырово или через ЖК Весна. Рассмотрим варианты обмена на недвижимость/землю/авто/стройматериалы. № 953119498	РТ, г.Казань, жилой массив Самосырово, Дорожная улица, 21.	45 000	32 000 000	711	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_953119498	Советский	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
6	Продам земельный участок площадью 4722 кв. метра. Первая линия, ровной прямоугольной формы. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения производственного назначения. На участке имеются строения: два ангара из легких металлических конструкций на бетонном фундаменте общей площадью 1650 кв. метров, открытая площадка асфальтирована. Кадастровый номер 16:50:080118:293. Документы в порядке, обременений нет. Собственник. № 926362376	РТ, г.Казань, ул. Южно-Промышленная, 3	4 722	16 900 000	3 579	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47.2_sot._promnaznacheniya_926362376	Кировский	производственно-складская
7	Продаётся земельный участок под строительство торгового центра. Соседний земельный участок и здание принадлежащие автосалону, продают. Скоро состоится открытие станции метро "Дубравный". Звоните, уточняйте! № 1196899316	РТ, г.Казань, ул.Рихарда Зорге	1 500	12 950 000	8 633	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1196899316	Приволжский	торгово-административное
8	Продается земельный участок коммерческого назначения в центре Казани. Идеально подходит для строительства небольшого офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-класса. Центр города, подъездные пути с трех сторон, удобная конфигурация, правильная форма участка. Территория Д2И. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций. Собственник. Торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость Кадастровый номер: 16:50:011129:38 № 958137203	РТ, г.Казань, ул.Калинина	780	19 000 000	24 359	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_sot._promnaznacheniya_958137203	Вахитовский	торгово-административное
9	Продается земельный участок коммерческого назначения в Вахитовском районе, в южной части Старо-Татарской слободы, расположенный на пересечении трех улиц: С. Садыковой, С. Сайдашева, Г.Тукая. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Рядом расположены Казанский медико-инструментальный завод, завод Радиоприбор, колледж малого бизнеса и предпринимательства, ТЦ «Бахадир». Местоположение участка отличает близость к набережной озера Нижний Кабан к деловому центру города и туристическим объектам. Предполагаемая застройка – офисное здание с объектами сервиса и торговли на первом этаже. Территориальная зона градостроительных регламентов: Д2И. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:011721:263 № 983223003	РТ, г.Казань, ул. Сары Садыковой	850	12 500 000	14 706	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	Приволжский	торгово-административное
10	Продается земельный участок коммерческого назначения в пос. Аметьево, в шаговой доступности от одноименной станции метро недалеко от центра города. Окружен частным жилым сектором с одной стороны и находится в зоне многоэтажной застройки с другой стороны. Идеально подходит для строительства торгового объекта – магазин у дома, аптека, хозяйственный магазин. Есть проект трехэтажного торгово-административного здания. Территориальная зона градостроительных регламентов: Ж5. Собственник. Возможен торг. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:000000:17639 № 1104238180	РТ, г.Казань, ул.Крымская	720	5 600 000	7 778	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1104238180	Вахитовский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
11	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 2599 кв.м. под коммерческую застройку по адресу: г. Казань, Московский район, ул. Восстания, д. 101. Кадастровый номер: 16:50:100402:79. Назначение земельного участка (разрешенное использование): зона Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки). Участок находится в крупном жилом массиве, в густонаселенном районе г. Казани с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на второй линии от улицы Восстания. Асфальтированные подъездные пути с ул. Восстания и ул. Бакалейная, прямая видимость с ул. Восстания. Все коммуникации имеются рядом с границей участка. Идеально подходит для строительства многоквартирного жилого дома с объектами торговли и сервиса на первом этаже, бизнес центра, офисного здания, торгового центра, универсального магазина, объекта сервисного обслуживания, отделения банка, официального представительства. Возможно получения от города дополнительного земельного участка 1000 кв.м. для организации парковки и благоустройства территории. Данный земельный участок имеет привлекательную инвестиционную составляющую для строительства. Собственник физическое лицо. Реальному покупателю при единовременной оплате возможен торг. Звоните с радостью ответу по вопросам связанным с исходно-разрешительной документацией на строительство административно-офисного здания с подземной парковкой и по уже полученным техническим условиям. № 519305291	РТ, г.Казань, ул.Восстания, 101	2 600	20 000 000	7 692	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_519305291	Московский	торгово-административное
12	Земельный участок прямоугольной формы. Ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ.лицо. Пром. назначения. Возможен обмен на жилую недвижимость или помещение под магазин, автомобиль не дороже 1.5млн с Вашей доплатой. № 899446665	РТ, г.Казань, ул.Южно-Промышленная	3 400	9 490 000	2 791	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_899446665	Кировский	производственно-складская
13	Участок в Авиастроительном районе города Казани 1,714 га. Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения. В Этом районе нет большого Мега супермаркета, место подходящее. Можно построить жилой комплект , с переводом разрешенного использования в ИЖС (Ж4,Ж5) собственник поможет. Все коммуникации подключены: газ, водоснабжение, канализация, электричество № 1135162114	РТ, г.Казань, ул.Дементьева	17 140	80 000 000	4 667	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.71_ga_promnaznacheniya_1135162114	Авиастроительный	торгово-административное
14	Выставлен на продажу земельный участок с превосходной локацией в престижном Вахитовском районе – в деловом и историческом центре города, по адресу ул. Парижской Коммуны,18, на пересечении с улицей Тукая. Это место концентрации деловой и культурной активности республики, что идеально для размещения таких объектов как жилье бизнес-класса, флагманский офис, представительство, торговые площади, элитные поликлиники и салоны красоты, бутики и шоу-румы, рестораны. Здесь можно создать максимально комфортные условия для проживания и ведения бизнеса.№ 946704112	РТ, г.Казань, ул.ул. Парижской Коммуны, д. 18	1 500	20 000 000	13 333	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_946704112	Вахитовский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
15	Продам земельный участок общей площадью 35 соток с выгодной локацией в самом центре Казани - на первой линии по ул. Рустема Яхина, между Привокзальной площадью и «Мерседес центром», в шаговой доступности от Казанского Кремля и в его визуальной видимости. Это узнаваемое место, со стабильным пешеходным и автомобильным трафиком, удобными подъездными путями и развитой транспортной и социальной инфраструктурой. Земельный участок имеет правильную форму, идеальную для строительства объекта практически любого назначения. Земля находится в собственности. Согласно видам разрешенного использования земельных участков, предложение относится к зоне коммерческого ядра центра города (ДКИ). Здесь могут быть построены объекты торговли или общественного питания, жилой дом, гостиницы, административные здания, медицинские и образовательные учреждения, банки, объекты развлекательного назначения или индустрии красоты, а также АЗС, автосалоны или станции техобслуживания автомобилей. Впрочем, список видов разрешенного использования участка гораздо шире. № 1091689968	РТ, г.Казань, ул.Рустема Яхина	3 500	70 000 000	20 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1091689968	Вахитовский	торгово-административное
16	Прекрасный земельный участок под торговый объект 2-х этажный. Без обременений. Внутри города! Хорошо просматривается с первой линии ул. Вагапова. Рядом множество жилых многоквартирных домов, 2 школы и детсады, несколько крупных спортивных объектов. Спальный район. Большой пешеходный поток с 4-х сторон. Участок согласовывается для строительства 2 этажного здания площадью 330 кв.м. Уже есть интерес от известных street-retail компаний. Прекрасно подходит под магазин шаговой доступности, супермаркет-продуктовый или непродовольственных товаров. № 965722966	РТ, г.Казань, ул. Рашида Вагапова, 9	400	7 900 000	19 750	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_965722966	Советский	торгово-административное
17	Продам земельный участок в Советском районе г.Казани, Всего 3 участка, 16:50:060510:305, 16:50:060510:304, 16:50:060510:303 общая площадь - 2029 кв.м. Выгодное месторасположение! Участок напротив дома по адресу Казань, Латышских Стрелков, 25а. 2 заезда на участок. Категория земель: Нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов Рядом улицы Даурская, 2-ая Даурская, Оренбургский тракт, пр. Универсиады, Аметьевская магистраль, Танковая, Курчатова, Комарова. Торг № 1086068002	РТ, г.Казань, ул.Латышских Стрелков, 25а	2 000	19 999 999	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1086068002	Приволжский	торгово-административное
18	Продается земельный участок напротив торгового центра MEGA IKEA на пр. Победы, на первой линии строящегося Вознесенского тракта. Район перспективной квартальной жилой застройки средней и повышенной этажности, участок непосредственно граничит с ЖК "Победа", ведется строительство следующего жилого комплекса. В данный момент обеспечены подъездные пути с пр. Победы. Территориальная зона градостроительных регламентов: Д2. Подходит для строительства административного или торгового здания. Есть разработанный проект торгово-офисного комплекса. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Смешанного размещения жилой застройки и производственно-коммунальных объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Рассмотрим вариант входа в проект земель в обмен на построенное. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:060102:255	РТ, г.Казань, Проспект Победы	11 800	110 000 000	9 322	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.12_ga_promnaznacheniya_81409389	Советский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	№ 881409389							
19	Продается земельный участок (16:50:150312:8) недалеко от перекрестка Фучика-Минская. Обеспечены подъездные пути с ул. Минская и Фучика. Тыльная сторона участка проходит по границе строящегося Вознесенского тракта. Возможна реализация массива по частям. Зона градостроительных регламентов: КС, возможно перезонирование в Д2. Возможные варианты использования: строительство торговых и культурно-развлекательных объектов, объекты транспортного обслуживания, гостиницы, жилые дома. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость.88435109610	РТ, г.Казань, ул.Минская	15 000	170 000 000	11 333	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1109851916	Советский	торгово-административное
20	Продается земельный участок в Вахитовском районе Казани среди наиболее ценной исторической застройки Старо-Татарской слободы, объявленной архитектурной заповедной зоной. Рядом расположены театр им. Г. Камала, набережная оз. Нижний Кабан, ул. Татарстан – одна из центральных улиц города. Выгодное расположение относительно культурной части города в оживленном туристическом районе вблизи значимых транспортных узлов придает интерес реализации рентабельных проектов в сфере строительства жилых зданий с торговыми помещениями. Территориальная зона градостроительных регламентов: Ж2И. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:011713:260 № 1122234442	РТ, г.Казань, ул. Зайни Султана	770	11 500 000	14 935	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_962350836	Вахитовский	торгово-административное
21	Продается земельный участок прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Габдулла Тукая в Вахитовском районе Казани. Расположен в 500 метрах от площади Вахитова, одной из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Вороновка, Боровое Матюшино. Идеально подходит для строительства автоцентра, автосервиса, АЗС. Возможен раздел на два участка с отдельными въездами, также возможна реализация комплексного проекта строительства с двумя индивидуальными подъездами на участок с разных улиц. Градостроительная зона: ППИ с перспективой перезонирования в Д2И. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:011723:28 № 1144217087	РТ, г.Казань, ул. Габдуллы Тукая	1 720	12 990 000	7 552	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.2_sot_promnaznacheniya_1144217087	Вахитовский	торгово-административное
22	Продается земельный участок в густонаселенном районе Казани. Микрорайон активно застраивается многоквартирными жилыми домами повышенной этажности. Участок расположен на границе микрорайона Азино и поселка Вознесение. Хорошая транспортная доступность, плотный автомобильный трафик, высокая плотность населения делают участок идеальным местом для строительства объекта обслуживания населения, торгового или административного центра, либо жилого комплекса, расположенного в тихом районе с видом на лес. Текущая зона градостроительного регламентирования - Р3. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Смешанного размещения производственных, коммунально складских объектов и общественно деловой застройки. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость. Кадастровый номер: 16:50:150106:84, 16:50:150106:2081 № 1210781334	РТ, г.Казань, ул. Ноксинский спуск	8 870	66 000 000	7 441	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88.7_sot_promnaznacheniya_1210781334	Советский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
23	Продается земельный участок на ул. Проточная, расположенный в непосредственной близости от центра оптовой торговли METRO, в районе станции метро «Козья слобода». Квартал прекрасно обеспечен объектами торгового и офисного назначения, социальной и транспортной инфраструктурой. Жилая застройка представлена новыми средне этажными жилыми домами среднего и бизнес-класса. Зона градостроительных регламентов: Ж4. Предполагает строительство многоквартирных жилых домов до 20 этажей, магазинов розничной торговли, объектов общественного питания. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Рассмотрим вариант входа в проект земель в обмен на построенное. Кадастровый номер: 16:50:090701:1153 № 1215772129	РТ, г.Казань, ул. Проточная, 8	8 100	81 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_1_215772129	Кировский	торгово-административное
24	Продается земельный участок в черте Казани на улице Техническая. Территория Ж2 (ИЖС), возможно перезонирование в КС, с соответствующими перспективами: строительство административных зданий, складов, объектов транспортной инфраструктуры, торговых комплексов. Есть возможность подключения к электросетям. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. возможна продажа по частям от 1 000 кв.м. Кадастровый номер: 16:50:000000:8034	РТ, г.Казань, ул. Техническая	20 830	105 000 000	5 041	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.08_ga_promnaznacheniya_1_219822052	Приволжский	производственно-складская
25	Продается земельный участок, расположенный в районе пересечения пр. Победы и пер. Дорожный, напротив Академии Правосудия. Южная трасса, как одна из основных городских магистралей, задает тон развитию прилегающих территорий: недвижимость данного района представлена объектами сервиса, автосалонами, объектами торговли и логистики. Удобная транспортная доступность создает предпосылки к строительству жилья, что отражается в средней плотности жилой застройки этого района. Текущая зона: П1, возможно перезонирование с перспективой использования участка для строительства технопарков, автоцентров, административных и торговых объектов. По новому генплану г.Казань(утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:140101:93, 16:50:140101:91 № 928185793	РТ, г.Казань, ул. Дорожный (Малые Клыки) пер	6 780	68 000 000	10 029	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_928185793	Советский	торгово-административное
26	Продается земельный участок, расположенный напротив торгового центра MEGA-IKEA на пр. Победы. Первой линии проектируемого Вознесенского тракта - в районе перспективной квартальной жилой застройки (Жк "Победа"). Участок входит в зону утвержденного проекта планировки территории «Седьмое небо» - напротив строящегося ЖК «Победа». Участок подходит для строительства производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений. Проектом планировки на участке предусмотрено размещение торгово-офисного комплекса. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость Кадастровый номер: 16:50:000000:19862 № 931191211	РТ, г.Казань, ул.Аделя Кутуя	16 000	185 000 000	11 563	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_931191211	Советский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
27	Продается участок под многоэтажную жилую застройку, расположенный в Советском районе г. Казани, вблизи крупной транспортной развязки - пересечения улиц Проспекта Победы и Мамадышского Тракта. Входит в границы утвержденного проекта планировки «Молодежный», в котором участок входит в зону многоэтажной жилой застройки Ж5. Возможный объем жилой застройки - более 79 тыс. кв. метров. В пятиминутной транспортной доступности расположены такие крупные торговые центры как Агропромпарк, Мега, IKEA, Мегастрой, Selgross Cash&Carry. Привлекательное предложение для всех, кого интересует покупка земельного участка под строительство многоэтажных жилых домов. Рядом уже реализованы такие успешные девелоперские проекты как ЖК "Светлая долина" и ЖК "Весна". Собственник. Рассмотрим вариант входа в проект земель в обмен на построенное. Кадастровый номер: 16:16:120601:1892 № 938475221	РТ, г.Казань, ул.ул Зирекле	83 600	420 000 000	5 024	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_938475221	Советский	торгово-административное
28	Продается земельный участок коммерческого назначения, расположенный на берегу озера Кабан, неподалеку от центра Казани. Рядом расположены ТЦ Бахетле, Деревня Универсиады, комплекс правительственных объектов. Удобная транспортная доступность - участок расположен на пересечении ключевых транспортных развязок оренбургского направления. Объект может быть интересен для строительства крупного банного, гостиничного или жилого комплекса с рекреационной инфраструктурой, отдельным рестораном, прогулочной зоной. Первая линия от озера Средний Кабан усиливает эту концепцию и позволяет говорить о комплексе бизнес - или премиум - класса. В соответствии с Генеральным планом г. Казани и проектом планировки «Озеро Средний Кабан» на участке предполагается строительство гостиницы. Имеется проект гостиничного объекта. Есть возможность подключения к электросетям. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:070520:9 № 954383626	РТ, г.Казань, ул.Оренбургский тракт	6 850	49 000 000	7 153	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_68.5_sot_promnaznacheniya_954383626	Приволжский	торгово-административное
29	Продается земельный участок, расположенный в непосредственной близости от пересечения ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард». На сегодняшний день здесь практически не представлены крупные торговые центры, объекты обслуживания населения, сервисные службы. Большая площадь, удобная конфигурация дают возможность для строительства практически любого объекта. Территориальная зона градостроительных регламентов: КС. Возможно строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений. Участок полностью заасфальтирован. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, отоплению. Собственник. Торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, возможно по частям. Кадастровый номер: 16:50:080215:86 № 1028775791,	РТ, г.Казань, ул.Владимира Кулагина	11 380	62 500 000	5 492	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791	Приволжский	торгово-административное
30	Продается земельный участок коммерческого назначения, расположены в районе складской и торговой застройки в Вахитовском районе Казани. Удобная конфигурация, все коммуникации. Отлично подойдет под строительство склада, производственной площадки, объектов сервиса, торговли, ремонта, паркинга, автомастерской. Зона градостроительного регламента: КС. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Участок попадает в границы территории проекта финансового района. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы Кадастровый номер: 16:50:000000:8231 № 1030052695	РТ, г.Казань, ул. Портовая	5 640	29 000 000	5 142	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.4_sot_promnaznacheniya_1030052695	Советский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
31	Продается земельный участок, расположенный в Советском районе г.Казани. Территориальная зона градостроительных регламентов - ДЗ. Возможно строительство административных офисов, объектов бытового обслуживания, общественного питания, автосалонов, объектов технического обслуживания транспортных средств, многоквартирных жилых домов. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:060102:5195 № 1048242924	РТ, г.Казань, Победы пр-кт	3 460	40 000 000	11 561	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34.6_sot._promnaznacheniya_1048242924	Советский	торгово-административное
32	Продается земельный участок на улице Минская. Территория КС. Расположен рядом с автоцентром "Азино-авто" и торговым центром "Азино". Подъезд с ул. Минская. Тыльная сторона проходит по границе проектируемого Вознесенского тракта. Район характеризуется плотной жилой застройкой повышенной этажности. Вместе с тем, дефицит земель и массовость жилищного строительства позволяют говорить о данном массиве как о единственно пригодном участке для строительства крупного жилого комплекса в районе. Возможна реализация массива по частям. Также возможно использование участка согласно градостроительного регламента: строительство торговых центров и развлекательных центров, офисных комплексов и т.д. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, отоплению. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость. Кадастровый номер: 16:50:150311:133, 16:50:150311:134 № 1060997329	РТ, г.Казань, ул. Минская	25 100	280 000 000	11 155	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.51_ga_promnaznacheniya_1060997329	Советский	торгово-административное
33	Продается участок коммерческого назначения рядом с ул. Космонавтов, на первой линии проектируемой дороги ул. Патриса Лумумбы, прилегает к ипподрому. Рядом с участком расположен ряд жилых комплексов современной постройки (Лазурные небеса, 21 век, Арт Сити). Территория КС. Возможное использование участка: строительство административных, торговых, складских объектов. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость. Кадастровый номер: 16:50:060102:5223, 16:50:060102:266 № 1074440674	РТ, г.Казань, ул. Патриса Лумумбы	8 300	83 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_1074440674	Советский	торгово-административное
34	Продается земельный участок коммерческого назначения в черте города при въезде в Казань. Первая линия Горьковского шоссе, очень высокий трафик - въезд в город со стороны М7 и других трасс. Участок входит в зону КС. Возможные варианты использования: строительство торговых, административных, офисных, складских объектов, объектов технического обслуживания транспортных средств (автомойки, автосервисы), автосалонов. Собственник. Возможна покупка по частям. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы Кадастровый номер: 16:50:190402:720 № 1083572457	РТ, г.Казань, ул. Горьковское шоссе	15 200	78 000 000	5 132	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.52_ga_promnaznacheniya_1083572457	Кировский	производственно-складская
35	Продается земельный участок в микрорайоне Аметьево. Расположен между ж/д станцией «Аметьево» и станцией метро «Аметьево» в шаговой доступности от сквера им. В. И. Сурикова. Участок ровной прямоугольной формы размерами 26 на 65 метров позволяет разместить здания и сооружения с функцией торговли, административных офисов или технического обслуживания автомобильного транспорта (автомойка, автосервис, шиномонтаж, АЗС) Зона: КС. Собственник. Кадастровый номер: 16:50:011365:21 № 1113363759	РТ, г.Казань, ул. Дачная (Приволжский р-н)	1 680	7 900 000	4 702	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_sot._promnaznacheniya_1113363759	Приволжский	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
36	Продается земельный участок коммерческого назначения рядом с торговым центром MEGA IKEA и ЖК "Победа" на пр. Победы, на первой линии проектируемого Вознесенского тракта, районе перспективной квартальной жилой застройки средней и повышенной этажности. Площадь участка позволяет вести проектирование и строительство квартальной жилой застройки. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость. Кадастровый номер: 16:50:000000:19861 № 1182352474	РТ, г.Казань, ул. Победы пр-кт	24 340	280 000 000	11 504	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.43_ga_promnaznacheniya_1182352474	Советский	торгово-административное
37	Земельный участок расположен в пос. Залесный в черте города Казани вдоль на первой линии оживленной магистрали. Выгоды месторасположения: выезд из города сторону с трассы М7, очень высокий трафик движения, остановка общественного транспорта, удобные асфальтированные подъездные пути. Участок правильной формы – отлично подходит для строительства торгового или сервисного объекта. Текущая территориальная зона градостроительных регламентов - ЖЗ (строительство жилых домов, торговых, спортивных и объектов бытового обслуживания). Возможно переклассификация в категорию Д2 с перспективой строительства офисных, гостиничных, развлекательных объектов. Собственник. Существенный торг при единовременной оплате. Рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы. Кадастровый номер: 16:50:300150:62 № 1202106109	РТ, г.Казань, ул. Залесная	5 470	49 000 000	8 958	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_54.7_sot._promnaznacheniya_1202106109	Кировский	торгово-административное
38	Продается земельный участок коммерческого назначения в центре Казани. Идеально подходит для строительства небольшого офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-класса. Центр города, подъездные пути с двух улиц, удобная конфигурация. Территория Д2И. Собственник. Кадастровый номер: 16:50:011811:33 № 1207843642	РТ, г.Казань, ул.Тази Гиззата	3 608	54 000 000	14 967	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1207843642	Вахитовский	торгово-административное
39	Продается земельный участок в промышленной зоне Кировского района в поселке Левченко. Удобные подъездные пути с улицы Васильченко, общая площадь 1950 квадратных метра. Рядом расположены несколько мебельных производств и торговых центров. Зона градостроительного регламентирования - КС. Кадастровый номер: 16:50:290102:13. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. № 1064860632	РТ, г.Казань, ул. Васильченко	1 950	9 900 000	5 077	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19.5_sot._promnaznacheniya_1064860632	Московский	производственно-складская
40	Продается Земельный участок коммерческого назначения в центре Казани. Идеально подходит для строительства многоквартирного жилого дома, имеется разработанный проект. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций. Состоит из трех смежных участков, с кадастровыми номерами 16:50:011129:521, 16:50:011129:520, 16:50:011129:40. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. № 1028718945	РТ, г.Казань, ул. Калинина, 30	4 400	99 000 000	22 500	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1028718945	Вахитовский	торгово-административное
41	Продается земельный участок расположенный в исторической части города, в Вахитовском районе Казани на ул. Мартына Межлаука, в непосредственной близости крупных торговых объектов города. Участок граничит с железной дорогой, есть хорошие подъездные пути. Зона градостроительного регламентирования - ДКИ, предполагает строительство административных, торговых, жилых и многих других объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Кадастровый номер: 16:50:011824:11 № 982019775	РТ, г.Казань, ул. Мартына Межлаука	1 300	12 900 000	9 923	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_982019775	Вахитовский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
42	Продается земельный участок в центре города Казани, в Вахитовском районе, на первой линии улиц Калинина и Туфана Миннуллина, недалеко от КГАСУ. Удобные подъездные пути со стороны ул. Тихомирного и со стороны ул. Вишневого. Участок подходит для строительства офисного здания, банка, объекта сервисного обслуживания, бизнес или премиум класса. Есть разработанные эскизы элитных жилых домов. Зона градостроительного регламентирования: Д2И. Кадастровый номер: 16:50:000000:1001. Собственник. № 972819596	РТ, г.Казань, ул. Калинина, 37	4 500	109 000 000	24 222	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_972819596	Вахитовский	торгово-административное
43	Продается земельный участок в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная, на первой линии. Участок находится на берегу реки Казанка, неподалеку от новой обустроенной набережной. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон. Текущее назначение подходит для строительства индивидуального жилого дома с видом на Казанку. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки. Состоит из двух смежных участков, с кадастровыми номерами 16:50:010703:73, 16:50:010703:374. Есть аналогичные участки по соседству. Подробности по телефону. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, газу. Собственник. № 963406254	РТ, г.Казань, ул. улице Подлужная	2 230	39 000 000	17 489	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_sot._promnaznacheniya_963406254	Вахитовский	торгово-административное
44	Продается земельный участок в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная, на первой линии. Участок находится на берегу реки Казанка, неподалеку от новой обустроенной набережной. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон. Территория РЗ - подходит для строительства объектов рекреации и досуга. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки. Кадастровый номер: 16:50:010702:30 Есть аналогичный участок по соседству большей площади. Подробности по телефону. Собственник. № 932037806,	РТ, г.Казань, ул. Подлужная улица, 51	1 400	29 000 000	20 714	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806	Вахитовский	торгово-административное
45	Продам производственно-складскую базу площадью 2030 кв.м с цехом 150 кв.м. по адресу Казань, ул. Аделя Кутуя, 124. Рядом с ОАО "Казанский опытный завод "Эталон", завод "Казанский ДСК". Собственник. 89172835989	РТ, г.Казань, ул.Аделя Кутуя, 124	2 000	15 000 000	7 500	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_814880366	Советский	производственно-складская
46	Продажа. Земельный участок, Казань, район улицы Дементьева, общая площадь 3500 кв.м, все коммуникации на участке, первая линия дороги, под строительство объектов недвижимости производственно-складского назначения. Оптимально под торгово-складскую базу, автосервис, автомойку, шиномонтаж, АЗС. Оформление в аренду, возможен выкуп. № 1105524606	РТ, г.Казань, ул.Дементьева	3 500	11 500 000	3 286	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1105524606	Авиастроительный	производственно-складская
47	Продается земельный участок в Кировском районе для строительства коммерческой недвижимости, назначение: Земли населенных пунктов, объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании (код 3.3.) - для объекта коммунально-бытового обслуживания в зоне индивидуальной жилой застройки (ЖЗ) площадью 857 кв.м. Участок угловой, широкий. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, автомастерской, автомойки. Имеется согласованный эскиз здания, рабочая документация, коммуникации подведены, тех условия на газ получены. № 1002174267	РТ, г.Казань, Лебяжья улица	850	4 950 000	5 824	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_1002174267	Кировский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
48	Продается земельный участок 16 сот на 1-й линии оживленной автомагистрали. Непосредственно в населенном пункте Кадышево. Для строительства коммерческой недвижимости. Можно строить 800 кв м (2 здания по 400 кв м). Арендаторы: продуктовый ритейл, аптека, мясной магазин, пекарня, хозмаг и т.д. Поможем с документами и арендаторами. Окупаемость инвестиций 3-4 года! Есть интерес потенциальных арендаторов, крупные федеральные ритейлеры. Магнит, Пятёрочка, Верный. № 1026763519	РТ, г.Казань, ул. ул Советская (Кадышево)	1 600	8 000 000	5 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1026763519	Авиастроительный	торгово-административное
49	Предлагаем рассмотреть покупку земельного участка в пос. Левченко г. Казани. Выборгский переулок, 2а. — Площадь: 3453 кв.м. — Стоимость сотки: 200 000 рублей — Категория: земли поселений — Зона многоэтажной жилой застройки: Ж4-Ж5 (согласно генплану г. Казани) Возможное использование: склад, производство, под 4 этажные коттеджи, таунхаусы на 4-5 секции, либо под многоэтажную многоквартирную застройку. Инфраструктура: живописное место на краю леса, экологически чистое место (возвышенность), рядом жилой сектор и 10-этажные жилые постройки, Мечеть, Церковь, школы, детсады. Все документы в порядке и готовы к продаже. Поможем поменять назначение земли в Ж4, Ж5 и оформить документы. № 589911493	РТ, г.Казань, ул. Выборгский пер	3 453	6 800 000	1 969	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_589911493	Авиастроительный	производственно-складская
50	Продаем земельный участок в Московском районе на пересечении улиц Голубятникова и Яранская. Участок угловой, широкий. Подойдет под строительство магазина, автосервиса, автомойки и проч. № 1209972535	РТ, г.Казань, ул. Голубятникова	600	7 000 000	11 667	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1209972535	Кировский	торгово-административное
51	Вашему вниманию предлагается земельный участок площадью 1,5 Га, расположенный по адресу: г.Казань, ул.Техническая. Земельный участок расположен на первой линии крупной транспортной магистрали города, удобен для размещения крупных объектов торговли или производства, находится в 5-10 минутной транспортной доступности как от центра города, так и от спальных районов. По ул.Технической движется большой транспортный поток, осуществляется связь между центром города и жилыми массивами, частным сектором и пригородами, расположен магазин Metro Cash & Carry. Цена за сот. Цена оговаривается № 851136742,	РТ, г.Казань, ул. Техническая	15 000	55 500 000	3 700	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_851136742	Приволжский	производственно-складская
52	Республика Татарстан, г. Казань, Горьковское шоссе. Земельный участок - кадастровый номер 16:50:190402:1000, площадь 40 353 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: производственные базы жилищно- эксплуатационных и коммунальных организаций; склады; стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые); паркинги: стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; парки грузового автомобильного транспорта; автодромы; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; торговые объекты: магазины оптовой торговли; административные офисы; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми	РТ, г.Казань, Горьковское шоссе	40 350	100 000 000	2 478	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.04_ga_promnaznacheniya_103402760	Кировский	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	актами, регулируемыми порядок размещения таких объектов. Подъездные пути имеются. № 1103402760							
53	Республика Татарстан, город Казань, ул. Тэцевская Земельный участок 6 027 кв.м.(16:50:210401:683). Территория не ограждена. За территорией Казанской ТЭЦ-2. Подъездные пути имеются. В собственности, все документы готовы. № 1006755564	РТ, г.Казань, ул. Тэцевская	6 027	7 769 000	1 289	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60.3_sot._promnaznacheniya_1006755564	Московский	производственно-складская
54	Продается участок производственного назначения. Возможно строительство складской/промышленной/офисной недвижимости, объектов сервиса (автомойка, автосервис, ремонтные мастерские и пр.). Общая площадь участка 4Га, продажа от 0,3Га. Электричество на участке (техническая возможность позволяет получить высокие мощности), газ рядом (300м). Подъезд с Мамадышского тракта через Самосырово или через ЖК Весна. № 1095085163	РТ, г.Казань, Проспект Победы.	40 000	41 500 000	1 038	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1095085163	Советский	производственно-складская
55	Продаю земельный участок в центральной части города Казани Наличие вблизи железнодорожной ветки и речного сообщения Кадастровое разрешение предполагает: торговые объекты, магазины, торговые центры, рынки, нестационарные торговые объекты и др. Документы все в порядке. Готовы к сделке. № 985833432	РТ, г.Казань, ул.Нариманова	3 900	27 000 000	6 923	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_985833432	Вахитовский	торгово-административное
56	Продается земельный участок на территории комплекса "Химград", рядом с центральным въездом. Кадастровый номер: 16:50:200106:14. Площадь участка 4400 кв. м. Зона: III. Расположен в Московском районе Казани, на пересечении улиц Восстания, Васильченко и Кулахметова в 5 минутах от выезда из города по Горьковскому шоссе. № 1043165241	РТ, г.Казань, ул. Восстания, 100к154	4 400	17 500 000	3 977	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_1043165241	Московский	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
57	Продам земельный участок находящийся в центре города Казань по адресу: Вахитовский район, ул. Нариманова, 17. Общая площадь 735 кв.м., стоимостью 18 000 000 р. Участок использовался под платную парковку автомобилей (заасфальтирован, огорожен металлическим забором, имеется будка для охранника и шлагбаум). В шаговой доступности от участка находится железнодорожный вокзал, центральный стадион, ЦУМ, центральный рынок, главные улицы Лево-Булачная, Татарстан, Пушкина. Недалеко расположились такие достопримечательности города как Казанский кремль, мечеть Кул Шариф. Кремлевская Набережная. Земельный участок подойдет под строительство: • административных зданий, • торговые объекты: магазины, торг. центры, • объекты общественного питания, • объекты здравоохранения, • многоквартирный жилой дом не выше 3 этажей с использованием первых этажей под различные объекты (ресторан, магазин, детсад, аптека, отдел. банка и прочее). • Объекты тех.обслуживания (ремонт и мойка авто) • Паркинг и т.п. № 1019414667	РТ, г.Казань, ул. Нариманова	740	18 000 000	24 324	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_1_019414667	Вахитовский	торгово-административное
58	Продается участок на первой линии вдоль Ноксинского Спуска, что по дороге в п. Вознесение и Офицерское поле. Участок ровный правильной формы под строительство административного здания с торговыми помещениями на первом этаже высотой до 5 этажей. Рядом жилой комплекс Грин Хаус, торговый комплекс Нокса, цена 1000000 рублей за сотку. продажа от собственника, возможен торг и ипотека. Рассмотрю вариант аренды, участка, партнерское сотрудничество.	РТ, г.Казань, ул. ноксинский спуск	2 000	20 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_9_67302485	Советский	торгово-административное
59	Продается ровный участок 10,5 соток, по улице Сабан, зона Ж4 (многоквартирные жилые дома, объекты образования, торговые объекты, объекты здравоохранения, общепита, спорта, гаражи, паркинги, аптек, объекты гостиничного сервиса универсальных услуг связи, для коммерческой застройки в густонаселенном месте. До центра 5 минут, удобное местоположение. Все коммуникации вдоль забора-централизованное отопление, водоснабжение, канализация, газ. Цена 1,6млн за сотку. Небольшой, обоснованный торг. № 630093045	РТ, г.Казань, ул. сабан,19	1 050	16 800 000	16 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot._promnaznacheniya_630093045	Кировский	торгово-административное
60	Предлагаем к продаже земельный участок под производство, склад, базу, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тэцевская,10 (Тепличный) Земельный участок площадью 93 287 кв.м. (932 сотки) оформлен в собственность. Выгодное расположение Все коммуникации. № 468993491	РТ, г.Казань, ул.Тэцевская,10 (Тепличный)	93 200	83 000 000	891	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.32_ga_promnaznacheniya_4_68993491	Московский	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
61	Земли в собственности по ул. Петра Витера Земельные участки общей площадью 17618кв/м Участок состоит из трёх кадастровых единиц на фото в) 1958кв/м кадастровая стоимость 8.968795.25рубруб + б) 5469кв/м кадастровая стоимость 25.165275.36руб + а) 10233кв/м кадастровая стоимость 47.024421.21руб + между которыми проходит ж/д ветка, ведущая к ж/д станции Воровского, которым смогут пользоваться будущие собственники участков.(имеется возможность в этом году проложить к себе на участок ветку-тупик) Все коммуникации – электричество, вода, газ проходят по периметру участков. Возможна продажа участков по частям. На меньшей по площади участке а) по документам располагалось складское здание , которого фактически не существует (демонтировано) , данное обстоятельство при необходимости поможет без получения новой разрешительной документации возвести новое здание в тех же границах. Общая кадастровая стоимость 3-х участков = 81.158.491руб Цена на наличку 450т.р./сотка по отдельности за участок При покупке всей площади 17618кв/м цена за наличку 358т.р/сотка + итого 63 000 000руб. Рассмотрим возможность 50% за наличку + Ваша недвижимость (участки под ИЖС от Га , др. назначения ,коттеджи , квартиры , авто + микроавтобусы 7-8мест, спец/техника манипулятор , кран ,лафет или любого другого обмен 89872682864	РТ, г.Казань, ул. Петра Витера	17 618	63 072 440	3 580	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.76_ga_promnaznacheniya_81558157	Советский	производственно-складская
62	Предлагаем Вашему вниманию рассмотреть возможность покупки земельного участка под строительство многоквартирных домов, апартаментов, офисных и торговых форматов. Участок находится в перспективном активно меняющемся районе города Казань, ул. Ферма-2. Приволжский район. Экологически чистое место. Категория земель: земли поселений. Общая площадь 2,3 Га Преимущества покупки: - Развитый район города, хорошая транспортная доступность, остановки городского транспорта. Участок расположен на первой линии Фермского шоссе. Удобные подъездные пути с двух улиц: Ферма-2 (пересекает ул. Рауиса Гареева) и Фермское шоссе. Возможность организации парковочной зоны непосредственно перед будущим зданием. - Участок находится на возвышенности, даже с невысоких этажей будущего здания откроются прекрасные виды на гладь воды озера Верхний Кабан и лесную зону. С высоких этажей – еще более захватывающий вид на Кабан, коттеджную застройку противоположного берега озера и р. Волга. - Высокий потенциал, позволяющий разместить достаточно большое по площади здание, оставив при этом территорию под парковочную площадку. - Соседствующие строения – это несколько современных жилых комплексов (строящихся и построенных) от ведущих строительных компаний Татарстана, что лишний раз подчеркивает привлекательность этого района для девелоперов. Однако, в сравнении с другими площадками, этот участок выигрывает видами на воду и подъездными путями с нескольких улиц. - В шаговой доступности 2 работающих детских сада. Школа № 35 с углубленным изучением отдельных предметов. Городская поликлиника № 18 (для взрослых). Казанский государственный аграрный университет. Спортивный комплекс «Тулпар» (построенный к Универсиаде 2013)	РТ, г.Казань, ул. Ферма-2	23 000	50 000 000	2 174	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1082862550	Приволжский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	- Перспективность участка подчеркнет и будущее благоустройство правого берега озера Верхний Кабан. Здесь в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Казани в срок до 2020 г. появятся рекреационные зоны, предназначенные для массового отдыха населения, включающие в себя территории скверов, бульваров, лесопарков и пляжей. - Близость к коммуникациям - Документы подготовлены к продаже, без обременений. № 1082862550							
63	Представляем Вам эксклюзивное предложение – земельный участок в самом сердце Казани, неподалеку от Площади Свободы, на одной из красивейших улиц Центра - Малая Красная. На продажу выставлены два граничащих друг с другом участка общей площадью 9,53 соток, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и удобными подъездными дорогами. Согласно видам разрешенного использования земельных участков, предложение относится к зоне коммерческого ядра центра города. Локация объекта уникальна – это улица Малая Красная с ее элитным жильем, ресторанами, бутиками, а также прекрасным Фуксовским Садам, ведущим на левобережье Казанки, откуда открывается потрясающий вид на панораму города. Это место концентрации политической, деловой и культурной активности республики, что идеально для размещения таких статусных объектов как посольство, консульство, дипломатическое представительство, флагманский офис международной компании, штаб-квартира политической партии. № 1086743601	РТ, г.Казань, ул.Малая Красная д.4	950	50 000 000	52 632	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._promnaznacheniya_1_086743601	Вахитовский	торгово-административное
64	Ново-Савиновский район, ул.Декабристов К продаже предлагается инвестиционная площадка в составе: земельный участок. Расположен за Арбитражным Судом. Высокий потенциал для реализации строительства отеля, апартаментов, офисных и торговых форматов, позволяющий разместить достаточно большое по площади здание не выше 150 метров, оставив при этом территорию под парковочную площадку. В настоящий время участок выровнен и очищен, все коммуникации на участке. Улица Декабристов является весьма важной транспортной артерией, что дает возможность достаточно быстро выехать в различные части города. Соседствующие строения – это современные офисные, торговые центры, отели, банки, ВУЗы, министерства, что немало будет иметь влияние на характер и перспективу будущего функционала. Документы подготовлены к продаже, обременений, ограничений, «подводных камней» нет!!! № 834671466 8-843-567-16-88	РТ, г.Казань, ул. Декабристов д.3	2 800	45 900 000	16 393	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_2800_m_834671466	Московский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
65	Предлагаем купить земельный участок и пром. помещения. Земля расположена рядом с ТЦ «Порт» по Оренбургской трассе. Категория земель: для размещения складских и производственных помещений. Идеально подходит под производственную или строительную базу, склады, цех, завод или административные постройки для эксплуатации промышленных объектов. Обеспечена транспортная доступность, дороги, транспортные развязки. Участок находится в черте города. Развитая инфраструктура обеспечит оптимальное функционирование вашей деятельности. Площадь земли 55000 кв.м. Стоимость объекта 33 000 000руб. От собственника. Без посредников. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Альбина Галаяудинова - консультант по коммерческой недвижимости	РТ, г.Казань, ул. Оренбургский тракт 158	5 500	33 000 000	6 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_1100082014	Приволжский	производственно-складская
66	Продается участок земли на второй линии площадью 33 сотки (49м. х 68м.) расположенный по ул. Кулагина. Вид разрешенного использования - производственные и промышленные предприятия 2, 3, 4 классов опасности. Территория огорожена высоким бетонным забором по всему периметру. Участок ровный. Въезд с соседней территории. Есть возможность подключения к электросетям.	РТ, г.Казань, ул. Кулагина	3 300	9 900 000	3 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_925855681	Приволжский	производственно-складская
67	Компания «Недвижимость и Закон» предлагает вам приобрести земельный участок, где находится ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ БАЗА на ул. Родиной, д.7. Площадь земельного участка 6340 кв м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Под размещение производственного объекта. Отличное месторасположение для постройки логистического центра, производственного комплекса. Хорошие подъездные пути. Дорога асфальтированная. Удобная транспортная развязка. Находится на пересечении районов города. Участок находится в центре деловой активности. Кадастровый номер 16:50:060406:508 - участок. Звоните, оперативно организуем просмотр! № 1625065453	РТ, г.Казань, ул. Родиной, д.7.	6 340	70 000 000	11 041	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_1625065453	Советский	производственно-складская
68	Земельный участок площадью 4,61 Га расположен в Кировском районе Казани. Исторически сложившаяся торговая зона, интенсивный транспортный поток. Согласно утвержденному проекту планировки «Адмиралтейская слобода» участок входит в зону Д2, подходит для строительства объектов обслуживания населения: торгового или офисного центра, жилого комплекса с высокой долей общественных функций. Кадастровый квартал №16:50:090107 № 1378508738	РТ, г.Казань, ул.Клары Цеткин, 8/27	46 100	790 000 000	17 137	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.61_ga_promnaznacheniya_1378508738	Кировский	торгово-административное
69	Земельный участок расположен в Московском районе г. Казани, вблизи пересечения улиц Васильченко, Восстания и Кулахметова, в 5 минутах от выезда из города по Горьковскому шоссе, в 15-минутной транспортной доступности от лесопарковой зоны «Лебяжье». Хорошее место для реализации проекта многоэтажного жилого дома среди богатой multifunctional инфраструктуры. Рядом расположены спортивный стадион, парк, сквер, роддом, больницы и поликлиники, остановки общественного транспорта, администрация Кировского и Московского районов, административные здания и магазины, гимназия и детские сады. Данное направление активно развивается как уже сданными в эксплуатацию так и строящимися жилыми комплексами. Площадь участка 25 000 кв. м. Зона: П1. На территории участка есть	РТ, г.Казань, ул.Восстания, 100к169	25 000	260 000 000	10 400	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_1208211262	Московский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	производственные постройки, объекты незавершенного строительства.№ 1208211262							
70	Местоположение:Земельный участок расположен в одном из развитых районов Казани, на оживленном перекрестке улиц Братьев Касимовых и Рихарда Зорге, вблизи улиц Родины,Гарифьянова и проспекта Победы. На участок установлены виды разрешенного использования в соответствии с зоной "Д2" согласно градостроительного Устава г. Казани, пригоден под строительство гипермаркета / торгового центра, жилого многоквартирного дома, офисного, медицинского центра или иного объекта. Характеристики участка: Общая площадь земельного участка составляет 10 310 кв.м (103,1 сотки, 1,03 га). Участок находится в собственности, свободен от арестов, залогов и прочих обременений. Наличие в непосредственной близости всех инженерных коммуникаций и мощностей в необходимых объемах. На участке сделана геология, проведен расчетный этап сокращения санитарно-защитных зон трех участков с которыми продаваемый участок имеет смежные границы, получен ГПЗУ. Готовы к обсуждению цены и условий сделки с реальным покупателем.№ 1545894438	РТ, г.Казань, ул. Братьев Касимовых	10 310	200 000 000	19 399	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznacheniya_1545894438	Советский	торгово-административное
71	Предлагаю купить земельный участок по проспекту Ямашева площадью 6240 кв.м. Участок находится согласно действующей на сегодня карте зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Казани в зоне Д2-зона обслуживания населения. Вся документация в порядке, не упустите прекрасную возможность реализовать Ваш бизнес-проект в жизнь. № 1256889171	РТ, г.Казань, ул.проспект Ямашева, 29Б	6 240	66 000 000	10 577	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1256889171	Ново-Савиновский	торгово-административное
72	Беломорская 69а, продается земельный участок 7 713 кв.м (0,71 Га). 2-линия от Беломорской. Разрешённое использование: административно-производственное предприятие. Свободен от построек. Коммуникации: Эл-во: КТП 10 000 кВт Отопление: своя ГРП Водоснабжение: централизованное Канализация: централизованная Рядом остановки общественного транспорта, автосалон "ДЕЛФО-авто". Кадастровый номер 16:50:210201:219 Стоимость: 27 млн. руб. № 843833959	РТ, г.Казань, ул.Беломорская, 69А	7 713	24 900 000	3 228	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959	Авиастроительный	производственно-складская

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
73	Участок по первой линии по пути въезда в город, следующий за автосервисом/мойкой. Вытянут вдоль дороги на 80м, глубина 33-35м. Существующий официальный заезд от автосервиса с полосой разгона и организацией схемы проезда по второстепенной дороге. Физически состоит из двух участков 14 и 15 сот. Зона Д1-обслуживание населения: магазины, сервисы, гаражи и т.д. Сам решу вопрос с насаждениями и согласую заезд с соседом. Есть ТУ на газ, эл-во на границе участка. Важное дополнение: участки не подпадают в зону красных линий строительства запроектированной дорожной развязки (есть схема красных линий). № 1481065410	РТ, г.Казань, ул.Мамадышский тракт, 91	2 900	12 000 000	4 138	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_1481065410	Советский	производственно-складская
74	Земельный участок расположен на 1 линии, свободный от застроек, со всеми коммуникациями. Активный автомобильный трафик, непосредственная близость коммерческой активности (агропарка "Казань", автосалонов премиум класса и офисов множества компаний). № 1106126698	РТ, г.Казань, ул.Космонавтов	1 800	20 000 000	11 111	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1106126698	Советский	торгово-административное
75	Казань,Московский р-он,ул.Шамиля Усманова.продам участок 6.5 соток . Разрешонное использование:торговые объекты,магазины розничной торговли(универсальные,специализированные). Кадасьровый номер 16:50:100407:221 № 987487584	РТ, г.Казань, ул.Шамиля Усманова	650	2 200 000	3 385	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_987487584	Московский	производственно-складская
76	ул. Урицкого, 1 Продается участок промназначения недалеко от центра города рядом с рынком Адмирал В данный момент в этом микрорайоне строится жилой комплекс Земля как раз отведена под строительство жилого многоквартирного дома Все документы готовы Участок состоит из двух участков Номера 16:50:090101:39 16:50:090101:1 № 945870937	РТ, г.Казань, ул.Урицкого	3 300	29 000 000	8 788	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_945870937	Кировский	торгово-административное
77	Продается земельный участок площадью 4026 кв.м. в Республике Татарстан г. Казань, Приволжский район, ул Техническая, Участок 33, кадастровый номер 16:50:080504:14, координаты 55.757207, 49.129249, земельный участок в собственности, обременения отсутствуют. Удобный заезд со стороны дороги.№ 1240611122	РТ, г.Казань, ул.Техническая	4 000	10 000 000	2 500	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1240611122	Приволжский	производственно-складская
78	Земельный участок расположен в Советском районе Казани на территории комплекса Сибирский тракт 34. Площадь - 3264 квадратных метра. Возможно строительство объектов предусмотренных градостроительной зоной Д2, подходит для строительства объектов технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования. На участке имеется действующая автомойка. К участку можно подъехать с трех сторон: с улиц Арбузова, Журналистов и Сибирский тракт. Кадастровый номер: 16:50:050202:195, 16:50:050202:193. № 1247478999,	РТ, г.Казань, Сибирский тракт, 34	3 264	18 000 000	5 515	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32.6_sot._promnaznacheniya_1247478999	Советский	производственно-складская
79	Продаю участок на первой линии Большого Казанского Кольца. Большой Авто трафик. Участок находится в зоне Д2. Назначение- многоквартирный дом с коммерческим использованием первых этажей. Назначение можно изменить. По Генплану этот участок будет находится на пересечении БКК и продолжением ул. Батыршина. Идеально также под ритейл, АЗС .Участок правильной квадратной формы . Все	РТ, г.Казань, ул.Малая Крыловка 21	1 440	26 000 000	18 056	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14.4_sot._promnaznacheniya_1344486201	Кировский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	коммуникации рядом . Прошу 1,8 млн за сотку . Торг .Обращаться лучше письменно. № 1344486201							
80	Асфальтированная площадка свободная от строений. Разрешенное использование участка - торговые объекты капитальные и не капитальные. Территория огорожена забором. На участке имеется свайное поле. Торг уместен. № 944744195,	РТ, г.Казань, ул.Габдуллы Тукая 30	10 700	99 000 000	9 252	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_9_44744195	Вахитовский	торгово-административное
81	Продаётся земельный участок 1500 кв.м в г . Казань с разрешённым использованием : торговые центры, магазины, торговые объекты, рынки. Участок ровный,огороженный. Подъездные пути и территория асфальт . Возможен обмен на объект недвижимости. земельный участок .. автомобиль. Участок расположен в центре г КАЗАНЬ рядом с железно -дорожным вокзалом. Можно сформировать участок площадью 0.5 га . Номер объекта: #2/539285/133 № 910579917	РТ, г.Казань, ул.Нариманова	1 500	15 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_9_10579917	Вахитовский	торгово-административное
82	Земельный участок площадью 11500 кв.м. Зона КС № 1574036128	РТ, г.Казань, ул.Аграрная	11 500	80 000 000	6 957	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.15_ga_promnaznacheniya_1_574036128	Советский	производственно-складская
83	Продам отличный участок на первой линии по Мамадышскому тракту, по правой стороне на выезде из города. Расположен рядом с магазином Бахэтле и Пятёрочка. Площадь участка в собственности 5000 кв. м. Участок расположен в зоне Д 2. Основные виды разрешенного использования: под торговые объекты, многоквартирные жилые дома и др. Примыкание к Мамадышскому тракту устроено.Получены и реализованы ряд ТУ. № 948656037	РТ, г.Казань, ул.Мамадышский тракт, 50	5 000	70 000 000	14 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_9_48656037	Советский	торгово-административное
84	продам участок в городе на миля Участок под коммерцию 35,5 соток по ул. Миля. участок расположен на кольцевой первая линия от асфальта,большой автомобильный поток. три направления выезда на кольцевую с улицы Амирхана ,Витера ,Миля . очень хорошо просматривается . рядом располагается Иммиграционная служба, Автогазоваязаправка, Авторынок. данный участок можно использовать под автосервис, автомойку,азс офисное здание, Идеально для размещения пункта обслуживания клиентов. есть готовый проект под автосервис на данный участок. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов - консультант по направлению "торговая недвижимость". "Агентство регионального развития". Вся коммерческая недвижимость Казани. От собственника. Без комиссии. № 965603145	РТ, г.Казань, ул.Михаила Миля, 63А	3 550	3 500 000	986	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_9_65603145	Московский	производственно-складская
85	Продается земельный участок на первой линии улицы Академика Губкина. Участок расположен в 70 метрах от перекрестка Проспект Победы / Губкина в сторону Царицыно, вдоль проектируемого выезда на М-7. Вдоль участка проходит большой автомобильный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы, примерно 30 на 60 метров, широкой частью вдоль трассы. Зона градостроительного регламента Ж2. Красные линии по участку не проходят. Газ, электричество, водопровод проходят вдоль участка. Участок в	РТ, г.Казань, ул. 1-я Азинская	1 700	19 500 000	11 471	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1_361572034	Советский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	собственности. № 1361572034							
86	Продается земельный участок 25 соток горьковское шоссе, первая линия. Вид разрешенного использования- производственное предприятие. Отлично подходит под использование : склад, АЗС, парковка, офисные помещения, автосервис, объект общественного питания. Все коммуникации. Удачное месторасположение, рядом строится Мегастрой. № 1665399828	РТ, г.Казань, ул.Горьковское шоссе	2 500	17 000 000	6 800	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1665399828	Кировский	производственно-складская
87	Компания «Недвижимость и Закон» предлагает вам приобрести отличный участок общей площадью 13.45 соток по улице Мулланура Вахитова на первой линии !!! На данный момент вид разрешенного использования участка под Объекты бытового обслуживания .Зональность данного земельного участка Д2 (здесь приведены некоторые виды разрешенного использования в данной зональности - административные офисы; - здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; - здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; - здания (помещения) финансовых организаций; - торговые объекты, за исключением рынков; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; - прачечные, химчистки; - бани, сауны общественные; - объекты культуры и искусства; - объекты спорта; - общеобразовательные объекты; - объекты дополнительного образования детей; - объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального и послевузовского образования (высшие учебные заведения); - аптечные учреждения; - объекты здравоохранения: поликлиники; - лабораторно-диагностические центры; - многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения; - жилые помещения в зданиях смешанного использования на верхних этажах над нежилыми помещениями с учетом требований Жилищного кодекса РФ; - жилые помещения в зданиях смешанного использования, в которых на первых двух этажах располагаются нежилые помещения, с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации; - общежития; - объекты гостиничного сервиса (средства размещения);	РТ, г.Казань, ул.Мулланура Вахитова	1 400	14 300 000	10 214	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1080306831	Кировский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	- паркинги (многоуровневые, свыше 3 этажей) на отдельном земельном участке;) Участок выходит на улицу Муллаура Вахитова что дает отличные инвестиционные преимущества . Есть предварительный проект торгового помещения .(представлен на фото, так же представлена размерность данного участка) . Все коммуникации вдоль участка : газ , свет, вода, канализация, теплотрасса. Номер объекта: #2/541974/133 № 1080306831							
88	Продам участок 6,5 сотки в центре города. ул. Красносельская, между Энергоуниверситетом и Акбарс Банком, рядом со станцией метро Козья слобода. Участок ровной формы. Вторая линия от дороги, заезд с улицы Декабристов. Асфальт до участка. Разрешенное использование зона коммерческой и деловой активности Цена 1 850 000 рублей за сотку. Хорошим покупателям возможен торг. рядом: вахитова, горсоветская, чистопольская, декабристов, ибрагимова № 1305795138	РТ, г.Казань, ул. Красносельская	650	12 000 000	18 462	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._promnaznacheniya_1305795138	Кировский	торгово-административное
89	Продается земельный участок прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Габдулла Тукая в Вахитовском районе Казани. Расположен в 500 метрах от площади Вахитова, одной из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Вороновка, Боровое Матюшино. Идеально подходит для строительства автоцентра, автосервиса, АЗС. Возможен раздел на два участка с отдельными въездами, также возможна реализация комплексного проекта строительства с двумя индивидуальными подъездами на участок с разных улиц. Градостроительная зона: ПИИ с перспективой перезонирования в Д2И. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Кадастровый номер: 16:50:011723:28 № 1144217087	РТ, г.Казань, ул.Габдуллы Тукая, 118	1 720	17 000 000	9 884	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.2_sot._promnaznacheniya_1144217087	Вахитовский	торгово-административное
90	Продам земельный участок промназначения,на участке располагается здание 1000 кв.м., так же есть склад. Все коммуникации подведены № 992408841	РТ, г.Казань, ул. Оренбургский тракт, 128	14 000	34 000 000	2 429	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_992408841	Приволжский	торгово-административное
91	Назначение- торговые объекты до 1000 м.кв. Вокруг плотная девятиэтажная застройка. Все коммуникации рядом. ТП на границе участка. Торг. Вопросы и предложения лучше письменно № 1698051245	РТ, г.Казань, ул.Сабан 3 Б	570	6 800 000	11 930	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._promnaznacheniya_1698051245	Кировский	торгово-административное
92	Участок 13,2 сот с возможностью присоединения соседнего заброшенного участка. За участком по плану города планируется строительство жилых домов, развитие инфраструктуры. Идеальное место для магазина, торгового центра.№ 1109285041	РТ, г.Казань, ул. Табейкина	1 320	12 000 000	9 091	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1109285041	Кировский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
93	Продается участок под строительство "Магазина" в Советском районе г. Казани на 1-ой линии по ул. Сибирский тракт в Советском районе. Площадь участка 1 899 кв.м, строительство торговых объектов. Высокий автомобильный трафик. Участок находится рядом с "КанАвто" и автосалоном "Газ". Участок предназначен под строительство магазина, торгового центра, а также строительство придорожного сервиса. Кадастровый номер 16:50:250901:67. Реальным покупателям хороший торг. Данным объектом занимается специалист: Рушана. № 1377680905	РТ, г.Казань, ул.Сибирский тракт	1 899	12 500 000	6 582	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_1377680905	Советский	торгово-административное
94	Предлагаем купить земельный участок и пром. помещения. Земля расположена рядом с ТЦ «Порт» по Оренбургской трассе. Категория земель: для размещения складских и производственных помещений. Идеально подходит под производственную или строительную базу, склады, цех, завод или административные постройки для эксплуатации промышленных объектов. Обеспечена транспортная доступность, дороги, транспортные развязки. Участок находится в черте города. Развитая инфраструктура обеспечит оптимальное функционирование вашей деятельности. Площадь земли 55000 кв.м. Стоимость объекта 33 000 000руб. От собственника. Без посредников № 1100082014	РТ, г.Казань, ул.Оренбургский тракт 158	5 500	33 000 000	6 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_1100082014	Приволжский	торгово-административное
95	Продается ровный участок расположенный в непосредственной близости к Колхозному рынку!!! Все коммуникации заведены на участок: газ, центральное водоснабжение, электричество. Огорожен со всех сторон, имеется свой заезд. Земельный участок в собственности! Хорошая транспортная развязка, рядом имеется железная дорога. Назначение участка торговые объекты, магазины, торговые центры, рынки, нестационарные торговые объекты. При желании можно выкупить еще 30 соток, которые граничат с данным земельным участком. № 1100114057	РТ, г.Казань, ул.Габдуллы Тукая	1 300	13 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1100114057	Вахитовский	торгово-административное
96	Казань, Вахитовский район, ул. Спартаковская. Продается земельный участок 38,21 сот. напротив ТЦ Сувар Плаза. Исторический центр города, удобная транспортная развязка, прекрасный вид на озеро Кабан. Есть эскизный проект, ГПЗУ. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиницы, центр обслуживания туристов, дома для приема туристов. Зона ДК — зона коммерческого ядра центра города." № 1578408988	РТ, г.Казань, ул.Спартаковская	3 820	120 000 000	31 414	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38.2_sot._promnaznacheniya_1578408988	Вахитовский	торгово-административное
97	Участок великолепно расположился по ул Нурсултана Назарбаева, 17. Идеально подойдет под строительство Торгового Центра. Большой пешеходный трафик обеспечит Вам поток клиентов. № 1178638319	РТ, г.Казань, ул.Нурсултана Назарбаева	500	12 000 000	24 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1178638319	Вахитовский	торгово-административное
98	Земельный участок находится в центре города Казани, в Вахитовском районе, на улице Подлужная, на первой линии. Участок находится на берегу реки Казанка, неподалеку от новой обустроенной набережной. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон. Территория РЗ - подходит для строительства объектов рекреации и досуга. По новому генплану г.Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки. Кадастровый номер: 16:50:010702:29 Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу,	РТ, г.Казань, ул. улице Подлужная	2 700	54 000 000	20 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1436563505	Вахитовский	торгово-административное

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость , руб./кв.м.	Источник информации	Район	Назначение
	канализации, газу. № 1436563505							
99	"Земельный участок расположен в центре Казани рядом в непосредственной близости крупных торговых объектов города - Колхозный рынок, Торговый центр ""Муравейник"" и другие. Участок имеет правильную форму, есть подъездные пути, граничит с территорией ВУЗа. Зона градостроительного регламентирования - ДКИ, предполагает строительство административных, торговых, жилых и многих других объектов. Кадастровый номер: 16:50:011812:36 № 1690240399	РТ, г.Казань, ул.Гаяза Исхаки	590	6 500 000	11 017	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.9_sot._promnaznacheniya_1690240399	Вахитовский	торгово-административное

Основные параметры, которые описывает продавец недвижимости – это прежде всего общая площадь объекта, стоимость, его местоположение (адресный ориентир) и назначение (разрешенное использование) объекта.



В таблице ниже представлены сравнительный анализ средних удельных цен предложения на незастроенные земельные участки в районах г.Казани:

Таблица 18 Диапазон цен незастроенных земельных участки производственно-складского назначения г.Казани

Район расположения	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение 1 кв.м./руб.
Авиастроительный	1 969	3 286	2 628
Вахитовский			
Кировский	2 478	6 800	4 639
Московский	891	5 077	2 984
Ново-Савиновский			
Приволжский	2 500	6 000	4 250
Советский	711	11 041	5 876

Таблица 19 Диапазон цен незастроенных земельных участки торгово-административного назначения г.Казани

Район расположения	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение 1 кв.м./руб.
Авиастроительный	4 667	5 000	4 834
Вахитовский	6 923	52632	29 777
Кировский	5 824	18 462	12 143
Московский	7 692	16 393	12 043
Ново-Савиновский		10 577	10 577
Приволжский	2 174	14 706	8 440
Советский	5 024	22727	13 876

12.4. 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

Выбор и описание ценообразующих факторов

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;

2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право общей долевой собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1.Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2.На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3.Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке).

Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

- 1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;
- 2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;
- 3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

Таблица 20 **Ценообразующие факторы и диапазоны их значений**

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Финансово-правовые	
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой
Вид передаваемых прав	[Право собственности; Право аренды]
Разрешенное использование	В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования: [1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]
Факторы местоположения участка на территории города	
Характеристика местоположения	Расположение в городе
Локальные факторы	
Возможность подключения коммуникаций	[Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]
Наличие удобных подъездных путей	[Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]
Инфраструктура	Транспортная доступность

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование.

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование. Корректировка на торг составляет 10,2% и применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.279

Дата сделки

В общем случае, с течением времени стоимость объекта недвижимости неуклонно растет. Данное утверждение в наибольшей степени справедливо для жилых или коммерческих объектов недвижимости с активным рынком. Динамику изменения цен на таких рынках можно наблюдать как по данным аналитических исследований, так и материалам службы государственной статистики. Рынок же земельных участков производственно-складского назначения проявляет крайне низкую активность, срок экспозиции многих объектов превышает год. При этом, в течение этого срока цена предложения может значительно снизиться. Таким образом, в течение года, предшествующего дате оценки не наблюдалось резких колебаний цен на земельные участки производственно-складского назначения, поэтому влияние фактора "дата сделки" в этот период отсутствует.

Условия финансирования

Условия финансирования отражают различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. В подавляющем большинстве случаев объект оценки не отличается по данному фактору от аналогов. При этом данный фактор не оказывает влияние на стоимость. В тех редких случаях, когда применяются условия отличные от рыночных, расчет поправки производится индивидуально.

Вид передаваемых прав

Земельные участки могут принадлежать как на праве аренды, так и на праве собственности. Во первом случае, как правило, собственником земли является государство, а арендатор заключает краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Стоимость земельных участков, выставаемых на продажу на праве аренды, как правило, ниже стоимости участков, выставаемых на продажу на праве собственности.

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право аренды, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка применяется на основе опубликованные в книге Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. В странице 142-145 данного издания указан доверительный интервал отношений цен земельных участков под индустриальную застройку, передаваемых на праве краткосрочной и долгосрочной аренде.

Таблица 21 **Корректировка на передаваемые имущественные права**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76	0,65	0,84

Разрешенное использование

На землях населенных пунктов законом установлено 17 видов разрешенного использования земельных участков:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажной и многоэтажной жилой застройки (1ВРИ).
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (2ВРИ).
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (3ВРИ).
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (4ВРИ).

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (5ВРИ).

6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (6ВРИ).

7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (7ВРИ).

8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8ВРИ).

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9ВРИ).

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (10ВРИ).

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (11ВРИ).

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (12ВРИ).

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (13ВРИ).

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (14ВРИ).

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (15ВРИ).

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (16ВРИ).

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (17ВРИ).

Для 14-ти видов использования (1-13, 17) стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен. В пределах каждой группы видов разрешенного использования участков свой уровень рыночных цен и на них воздействуют свои ценообразующие факторы. Поэтому при оценке производственно-складских земельных участков крайне нежелательно применять аналоги, относящиеся к другим группам видов разрешенного использования.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- 1) земли промышленности;
- 2) земли энергетики;
- 3) земли транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- 5) земли для обеспечения космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности;

7) земли иного специального назначения.

Для 7-ти видов использования стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен.

Характеристика местоположения

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей.

Корректировка на местоположение применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.86-89.

Таблица 22 **Корректировка местонахождение в пределах города**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурно-исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81	0,72	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78	0,69	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81	0,70	0,87
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83	0,73	0,89

Возможность подключения коммуникаций

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

Площадь

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.176-174.

Таблица 23 **Корректировка на площадь**

Площадь, га		Диапазон площадей объекта оценки, га				
		до 1	0,1-2,5	2,5-5	5-10	от 10
Объект оценки	до 1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	0,1-5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,13
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	от 10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.176-174.

Инфраструктура

Объекты аналоги и объект оценки имеют развитую инфраструктуру. В г.Казань развитая инфраструктура.

В таблице ниже сведены все описанные факторы стоимости и их влияние на стоимость объекта:

Таблица 24 **Обоснование влияния каждого фактора**

Ценообразующий фактор	Значения факторов	Степень влияния фактора (значение фактора)
Финансово-правовые		
Вид сделки	Продажа Предложение	0 -10,2%
Дата сделки	Срок в месяцах	0% в пределах 12 месяцев до даты оценки.
Условия финансирования	Рыночные Иные	0% Индивидуальный расчет
Вид передаваемых прав	Право собственности	0%

Ценообразующий фактор	Значения факторов	Степень влияния фактора (значение фактора)
	Право аренды	-15%-26%
Разрешенное использование		0% в рамках данной оценки
Факторы местоположения участка на территории города		
Характеристика Местоположения	Спальные микрорайоны высотной застройки	0% в рамках данной оценки
Локальные факторы		
Возможность подключения коммуникаций	На границе участка	0% в рамках данной оценки
Площадь		Индивидуальный расчет
Наличие удобных подъездных путей	Асфальтовая автодорога Грунтовая автодорога Отсутствует	0%
Инфраструктура	Развитая	0%

12.5. 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.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. В целом на рынке земельных участков стоимость земельных участков производственного назначения находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под административно-производственную застройку в г.Казани варьируется в пределах от 4000 руб./кв.м. до 8000 руб.кв.м., средняя стоимость – 5500 руб/кв.м.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке земельных участков под коммерческую застройку города объем предложений не превышает спрос.

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 3-5 месяцев.

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

13.1. Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки,

допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;

- г) предполагаемое использование результатов оценки;
 - д) вид стоимости;
 - е) дату оценки;
 - ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
 - з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.
2. В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:
- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
 - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
 - права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

13.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

13.3.1. Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{3П} = 3З(ЗВ) - СИ,$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

3З(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)¹³ аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{3П} = 3З(ЗВ) - СИ,$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

3З(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар}}{100} \right),$$

¹³ Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;

Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁴

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.¹⁵ Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.¹⁶ Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

13.3.2. Сравнительный подход

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁷

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.¹⁸

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен

¹⁴ Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.

¹⁵ Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.

¹⁶ Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

¹⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14

¹⁸ МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52

объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;

Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.¹⁹

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:²⁰

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, производимые непосредственно после покупки;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

¹⁹ Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5

²⁰ Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.
- Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок)

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\Pi_{об} = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times \left[\sum_1^m (\Pi_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Цia – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВДia – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

13.3.3. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.²¹

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:²²

²¹ ФСО №7 утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

Вывод:

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Исполнитель, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение о применении трех подходов к расчету стоимости объекта оценки – затратного, доходного и сравнительного.

Стоимость земельного участка определялась методом сравнительного анализа продаж сравнительного подхода, так как на рынке было найдено достаточное количество предложений на продажу аналогичных земельных участков, актуальных по состоянию на дату оценки.

13.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ

выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап – Анализ использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования – под объектами недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земля используется по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, приходящегося на здание, является использование объекта в качестве земель под торговый комплекс, что не противоречит его текущему назначению.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Таблица 25 **Анализ наиболее эффективного использования**

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Общая площадь	Административные здания, общая площадь- 1319,7 кв.м.	Административное здание
Законодательная разрешенность	В соответствии с свидетельством о праве собственности земельного участка, разрешенным использованием является: административное здание	Административное здание
Физическая осуществимость	Расположение улучшений (зданий, сооружений, объектов недвижимости), благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить, возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов – текущий.	Административное здание
Финансовая осуществимость	Определяющую роль в экономической привлекательности вложения средств в административные здания специфичность места расположения объекта. Поэтому уровень спроса с учетом местоположения участка определяют большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в его нынешнем качестве. Переоборудование административного здания для любого другого назначения потребует финансовых вливаний.	Административное здание

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

На основании осмотра Объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем техническом состоянии оцениваемого здания. В настоящее время здание используется в качестве административного здания, что является финансово целесообразным для расположенного на участке строения.

Вывод из анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта (на первой линии), их правовой режим, физические характеристики и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его при использовании под административное здание.

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

14. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле $C = ЧЭД / R$.

Арендная ставка.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогов.

Таблица 26 *Предложения по аренде офисных помещений*

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Тип объекта недвижимости	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
4	Местоположение	РТ, г.Казань, тракт. Сибирский, 34к2	РТ, г.Казань, ул. Кулагина д.10	РТ, г.Казань, ул. Техническая, д.21
5	Источник данных	Предложение	Предложение	Предложение
6	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
7	Состояние и уровень отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
8	Общая площадь, кв. м	370	227,0	1 004
9	Стоимость предложения, руб.	148 000	102 150	502 000
10	Стоимость предложения, руб./кв.м. без НДС	400,00	450,00	500,00
11	Этаж	3	2	1,2
12	Коммунальные услуги	не включены	не включены	не включены
13	Инфраструктура	развитая	развитая	развитая
14	Техническое и инженерное оснащение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
15	Выход на магистраль	есть	есть	есть
16	Период предложения/ дата оценки	апр 18	апр 18	апр 18
17	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_370_m2_1054055965	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1004.0_m_1242096341
18	Контакты	8-843-510-99-10	8-843-221-58-47	8-927-033-11-38

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
19	Текст объявления	Сдаю офисы 370 м2 12 кабинетов на третьем этаже офисного центра. Отделка хорошая , в офисах есть кондиционеры 400 руб за 1 м2 .На территории офиса есть кафе, автомойка. Места для парковки. Охрана , видеонаблюдение . В цену не входит электроэнергия ,электричество по счётчику .Собственник, не посредник.	Предлагаем в аренду блок–офис 227 квадратных метров в бизнес-центре "Авангард" по адресу Кулагина, 10. Аренда 450 рублей кв.м/месяц. БЦ располагается на первой линии рядом с остановкой общественного транспорта, имеет развитую инфраструктуру: кафе, магазины, большая бесплатная парковка, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения и ОПС, неограниченное количество телефонных номеров, высокоскоростной интернет. Удобное транспортное расположение относительно промзоны Приволжского района Казани, рядом расположены Управление Росреестра по РТ, Земельная Федеральная Кадастровая палата по РТ, Межрайонная ИФНС №18 г.Казань. Собственник.	Сдается офисное здание Базы "ГОССНАБ". Территория огорожена и охраняется. Возможно арендовать от 100 кв.м. Территория заасфальтирована. Комплекс содержится в надлежащем техническом состоянии. Объект расположен на оживленной магистрали с хорошей транспортной доступностью

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Совершенная сделка или предложение;
- Условия рынка;
- Отделка;
- Местоположение;
- Назначение;
- Наличие коммуникаций;
- Площадь объекта;

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

1. Совершенная сделка или предложение

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8,4% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.299-300.

Таблица 27 Скидки на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

2. Условия рынка (дата продажи)

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Уровень отделки

Поправки на отделку здания применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.185. Объект оценки улучшенной отделки, аналог №3 требует косметического ремонта, корректировка равна 1,18.

Таблица 28 **Корректировка на отделку**

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Таблица 148

4. Местоположение, престижность

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.139-141.

Таблица 29 **Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Наименование	Код
Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 30 **Матрицы коэффициентов**

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,64	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,43	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,31	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00
	V	0,61	0,70	0,76	0,82	1,00	0,82
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

Таблица 70

5. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

6. Красная линия

Корректировка на красную линию применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.158.

Таблица 31 **Корректировка на красную линию**

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Корректировка не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеет схожие характеристики.

7. Этаж расположения

Корректировка на этаж применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, том II, стр.164.

Таблица 22 **Корректировка на этаж**

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

8. Площадь

Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, том II, стр.130-132.

Таблица 33 **Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений**

Таблица 104

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 34 Расчет арендной платы

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь	кв.м	1 319,7	370,0	227,0	1 004,0
Цена арендной платы	руб./кв.м		400	450	500
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)					
Условия продажи			предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Общая валовая коррекция	руб.		34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Дата продажи					
Дата продажи / оценки		апр 18	апр 18	апр 18	апр 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Уровень отделки		стандартная улучшенная отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая коррекция			34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10	РТ, г.Казань, тракт. Сибирский, 34к2	РТ, г.Казань, ул. Кулагина д.10	РТ, г.Казань, ул. Техническая, д.21
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Назначение		офис	офис	офис	офис
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Красная линия					
Красная линия		первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		34	38	42
Скорректированная цена	руб.		366	412	458
Площадь		1 319,7	370,0	227,0	1 004,0
Площадь			0,86	0,78	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		85	129	42
Скорректированная цена	руб.		315	321	458
Этаж расположения		1и 2	3	2	1,2
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		85	129	42
Скорректированная цена	руб.		315	321	458
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		315,00	321,00	458,00
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		85,480	129,000	42,000
Обратные значения к ОВК			0,0117	0,0078	0,0238
Веса			27,0%	17,9%	55,0%
Итого, руб./кв.м.			85,18	57,52	252,07
Средневзвешенное значение			394,78		

Таким образом, арендная составила 394,78 рубля за кв.м. без учета НДС. При такой ставке аренды подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая), руб./ м²/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта), м².

Таблица 35 Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Ставка арендной платы для , руб./кв.м. без НДС	394,78
Общая площадь помещений , кв.м.	1 319,70
Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД)	6 251 888

Определение эффективного валового дохода

Для получения величины эффективного валового дохода (ЭВД) предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, (стр.34). процент недозагрузки площадей торгово-офисных объектов составляет в среднем 12,3%. В данном случае применяется среднее значение в размере 11,1%.

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% 14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4% 13,1%

Таблица 36 Расчет эффективного валового дохода

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	Обоснование
Потенциальный валовый доход за год, руб. (ПВД)	6 251 888	
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%	По данным рынка (по справочнику Лейфера 11,1%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	5 557 928	

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- ✓ Расходы на управление;
- ✓ Расходы по охране
- ✓ Коммунальные платежи;
- ✓ Налог на имущество;
- ✓ Земельный налог
- ✓ Расходы на страхование;
- ✓ Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- ✓ Прочие расходы

Арендные ставки не включают коммунальные платежи, данные расходы несут арендаторы отдельно.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, (стр.62), средний процент операционных расходов (без учета коммунальных платежей), связанных с эксплуатацией торгово-офисных объектов составляет 17,9% от потенциального валового дохода. 18,6% использовано в расчетах.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Величина чистого операционного дохода от сдачи помещений в аренду равна разнице ДВД и операционных расходов арендодателя.

Таблица 37 **Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	Обоснование
Потенциальный валовый доход за год, руб. (ПВД)	6 251 888	
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	5 557 928	
Планируемые операционные расходы, руб.	1 033 775	По данным рынка (по справочнику Лейфера 18,6%)
Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД)	4 524 153	ЭВД за вычетом всех затрат и налогов

14.5. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

В данных расчетах использовался метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n,$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости и низкой ликвидности:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u,$$

где:

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

В качестве безрисковой ставки дохода была использована эффективная ставка доходности по государственным облигациям ММБВ, составляющая на дату оценку в среднем 7,25% годовых (<http://mfd.ru>)

Эфф. доходность гос.обл. ММБВ : Фондовые индексы

Интервал:

10.04.2018

 –

11.04.2018

Показать

Сбросить

1

Индекс	Время	Значение							
		посл		пред закр	пред закр	откр	мин	макс	
↑ Эфф. доходность гос.обл. ММБВ	10.04.2018	7.25	+0.33	+4.77%	6.92	6.92	N/A	N/A	N/A

Индекс	Время	Значение						
		посл		пред закр	пред закр	откр	мин	макс

Источник <http://mfd.ru>

Расчет рисков вложения в объект недвижимости

Риск вложения в недвижимость

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект приведен в таблице ниже.

Таблица 38 **Расчет рисков вложения в объект недвижимости.**

Наименование риска/ранг	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений		10									
Количество рисков		10									

Наименование риска/ранг	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Средневзвешенное значение, %		1,0									

К ставке дисконтирования с учетом риска необходимо прибавить надбавку за инвестиционный менеджмент.

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции — это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

По срок экспозиции принимается по данным исследования Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru>:

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	17	10
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	11	7
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	7	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	5	12	8
8	Нефтебазы	14	28	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	9	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Л) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

$$Л = БС \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 7,25\% \times 5 / 12 = 3,02\%.$$

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта составила 3,02%.

Премия за инвестиционный менеджмент

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований⁴³.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль.²³

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил теоретические положения, представленные в ряде источников⁴⁵, выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии приведен в таблице ниже.

Таблица 39 **Риск инвестиционного менеджмента**

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом			1						
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						
Наличие адекватных источников инвестиций			1						
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
Обеспечение отдачи вложений					1				
Обеспечение возврата заимствований			1						
Система принятия управленческих решений			1						
Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
Система корректировки принятых управленческих решений			1						
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:									
Количество наблюдений	0	0	9	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	18	0	3	0	0	0	0
Итого:	21								
Количество факторов	10								
Компенсация за инвестиционный менеджмент, %	2,10								

Таблица 40 **Ставка дисконтирования(номинальная)**

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Безрисковая ставка (номинальная)	7,25%
Надбавка за инвестиционный менеджмент	1,0%
Риск вложения в недвижимость	2,1%

²³ Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Сумма безрисковой ставки, риска инвестиционного менеджмента и риска вложения в недвижимость	10,4%
Надбавка за низкую ликвидность	3,02%
Номинальная ставка дисконтирования	13,37%

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Фишера:

$$R_{\text{реал}} = \frac{R_{\text{номинал}} - J}{100\% + J} \cdot 100\%$$

J – инфляция.

Индекс инфляции составил на дату оценки по прогнозу АПЭКОН 3,8%.

Прогноз инфляции в таблице по годам

Год	Прогноз	Макс	Мин
2018	2.8%	3.8%	1.8%
2019	3.1%	4.1%	2.1%
2020	3.2%	3.7%	2.7%
2021	3.0%	3.5%	2.5%
2022	2.9%	3.4%	2.4%

Источник: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

Тогда реальная ставка дисконтирования, например, для здания составит:

$$R_{\text{реал}} = (13,37\% - 3,8\%) / (1 + 3,8\%) = 9,22\%$$

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией.

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 9,22%.

14.2.6. Определение ставки капитализации

Расчет ставки капитализации (k) предполагает определение реальной ставки дисконтирования (Rp) и нормы возврата капитала (Of).

$$k = R_p + O_f$$

Норма возврата капитала

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Определение нормы возврата капитала

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для целей данной оценки для определения нормы возврата капитала использовался метод Ринга, согласно которому:

$$r_b = \frac{1}{n}$$

где

гв – норма возврата капитала;

п – оставшийся срок экономической жизни

Таблица 41 **Расчет коэффициента капитализации**

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Номинальная ставка дисконтирования	13,37%
Инфляция (Y)	3,8%
Ставка дисконтирования (реальная) ($R=(R_{ном}-Y)/(1+Y)$)	9,22%
Эффективный возраст	60
Срок жизни	103
Остаточный возраст	43
Норма возврата капитала	2,3%
Ставка капитализации	11,55%

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 42 **Результаты расчета стоимости объекта оценки по данным доходного подхода.**

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	Обоснование
Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД)	4 524 153	
Ставка капитализации, %	11,55%	R
Рыночная стоимость (без НДС), руб.	39 183 058	$C=ЧОД / R$
Стоимость земельного участка (земельный участок на праве собственности не облагается НДС, право аренды без НДС), руб.	2 245 761	
Рыночная стоимость улучшения (без НДС), руб.	36 937 296	

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таким образом, стоимость объекта оценки определенная в рамках доходного подхода составляет 36 937 296 рублей без НДС.

15. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

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.

15.1. Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, опубликованные в открытых источниках www.avito.ru, www.kazan.mlsn.ru.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях

современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **уровень отделки:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, есть значимые различия в плане отделки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как здания офисного назначения. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) Поправка на площадь вносится самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в городе.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Таблица 43 *Предложения по продаже административных зданий*

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
1	Вид объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Передаваемые имущественные права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
5	Местоположение	РТ, г.Казань, Аделя Кутуя, 50	РТ, г.Казань, ул. Бухарская,4а	РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2а	РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10
6	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
8	Состояние и уровень отделки	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка
9	Стоимость предложения, руб.	176 520 000	50 000 000	285 000 000	73 000 000
10	Общая площадь зданий, кв. м	2 942,00	1 100,00	4 727,50	1 825,30
11	Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб.	60000,0	45454,5	60285,6	39993,4
12	Площадь земельного участка, кв. м	4837	2000	3045	650
13	Стоимость земельного участка, руб/кв.м.	5 143,8	5 143,8	5 143,8	5 143,8
14	Стоимость земельного участка, руб.	24 880 319	10 287 500	15 662 719	3 343 438
15	Стоимость улучшений, руб.	151 639 681	39 712 500	269 337 281	69 656 563
16	Стоимость 1кв.м. улучшений, руб.	51 543	36 102	56 972	38 162
17	Этажность	3	3	4	3
18	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
19	Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая
20	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
21	Техническое и инженерное оснащение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
22	Выход на магистраль	есть	есть	есть	есть
23	Период предложения/ дата оценки	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
24	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_s_zu_02_ga_1161975651	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4727_m_1691981286	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1825.3_m_1122272218

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №4
25	Контакты	8-843-245-49-13	8-843-221-67-89	8-987-297-79-17	+7 843 207-13-92
26	Текст объявления	Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафик Хорошая транспортная доступность Офисный центр заселен арендаторами на 90%. Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных. Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет. Помещение оборудовано: - Всеми инженерными коммуникациями - Системой видеонаблюдения - Системой ОПС - Системой приточно-вытяжной вентиляции - Кондиционированием (частично) - Наземным паркингом на 20 машино/мест. - 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя. 1	Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площади. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ. К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений. Получены все тех/условия и подключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт). Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Есть своя автомойка (для сотрудников). Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения.	От собственника, не агентство. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова. 4 этажа и цокольный этаж первая линия парковка земельный участок - 3 215 кв.м. Действующий арендный бизнес +7 843 510-96-10 Единая справочная	Продается торгово-административное здание в перспективном районе Казани. Площадь - 1825,3 кв. метров), количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. В данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий. Удобная транспортная доступность и возможность увеличения территории земельного участка со стороны задней части здания позволят организовать автостоянку крупного грузового транспорта и работу крупной логистической или производственных компаний. Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами.

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

15.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

1. Совершенная сделка или предложение

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 10,5% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.273.

Таблица 44 Скидки на торг.

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

273

274

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Отделка

Поправки на отделку здания применяется, так как все объекты имеют стандартную отделку под офисы.

4. Переданные имущественные права

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки и для аналогов передаются права собственности (без обременений), данная корректировка фактически не проводилась.

5. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой административные здания. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

6. Техническое состояние

Объект оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка не применяется.

7. Местоположение, престижность

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.139-141.

Таблица 45 **Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Наименование	Код
Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 46 **Матрицы коэффициентов**
Матрицы коэффициентов

Таблица 69

цены		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

8. Этажность

Корректировка на этаж не применяется, так как объекты оценки и объекты аналоги многоэтажные здания (от 2 до 4 этажей).

9. Тип объекта

Объекты аналоги и объект оценки, отдельно стоящие административные здания, поэтому корректировка не применяется.

10. Парковка

Объекты аналоги и объект оценки имеют стихийные места парковки, поэтому корректировка не применяется.

11. Площадь

Корректировка на площадь применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.184.

Таблица 47 **. Корректировка на площадь**

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

12. Коммуникации

Поскольку все объекты подключены ко всем коммуникациям, корректировка не требуется.

Таблица 48 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь	кв.м	1 319,7	2 942,0	1 100,0	4 727,5	1 825,3
Цена аналога	руб./кв.м		51 543	36 102	56 972	38 162
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)						
Условия продажи			предлож	предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Дату продажи		апр 18	апр 18	апр 18	апр 18	апр 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Уровень отделки		Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка	Хорошее состояние/Стандартная отделка
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Общая коррекция			7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Корректировка	руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Назначение		административное здание	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Общая валовая коррекция	руб.		7 268	5 090	8 033	5 381
Скорректированная цена	руб.		44 275	31 012	48 939	32 781
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10	РТ, г.Казань, Аделя Кутуя, 50	РТ, г.Казань, ул. Бухарская,4а	РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2а	РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10
Корректировка	руб.		0,84	1,00	0,84	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		14 352	5 090	15 864	5 381
Скорректированная цена	руб.		37 191	31 012	41 109	32 781
Этажность		подвал, 2+ мансарда	3	3	4	3
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		14 352	5 090	15 864	5 381
Скорректированная цена	руб.		37 191	31 012	41 109	32 781
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		14 352	5 090	15 864	5 381
Скорректированная цена	руб.		37 191	31 012	41 109	32 781
Парковка		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		14 352	5 090	15 864	5 381
Скорректированная цена	руб.		37 191	31 012	41 109	32 781
Площадь		1 319,7	2 942,0	1 100,0	4 727,5	1 825,3
Корректировка	руб.		1,06	1,00	1,06	1,04
Общая валовая коррекция	руб.		16 398	5 090	18 125	6 692
Скорректированная цена	руб.		39 237	31 012	43 370	34 092
Коммуникации		эл-во, вода, отопление, канализация	эл-во, вода, отопление, канализация	эл-во, вода, отопление, канализация	эл-во, вода, отопление, канализация	эл-во, вода, отопление, канализация
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		16 398	5 090	18 125	6 692
Скорректированная цена	руб.		39 237	31 012	43 370	34 092
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.		39 236,51	31 012,00	43 370,00	34 092,24
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		16 397,6	5 090,3	18 124,9	6 691,9
Обратные значения к ОВК			0,0001	0,0002	0,0001	0,0001
Веса			13,2%	42,5%	11,9%	32,3%
Итого, руб./кв.м.			5 178,78	13 185,77	5 178,81	11 026,05
Средневзвешенное значение			34 569,42			
Итого			45 621 259			

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

15.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Стоимость объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода составила 45 621 259 рублей без НДС.

16. Затратный подход

16.1. Определение затрат на замещение зданий

Согласно ст. 19ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применением современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

16.1.1. Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2014).

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2010).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$З = Ип + Ик + Пп,$$

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство;

Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

16.1.2. Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (V_{зд.зд}), \text{ где:}$$

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K1 - регионально-климатические поправки;

K2 - поправка на различие в сейсмичности;

K3 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

K4 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

$V_{зд}(S_{зд})$ - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

16.1.3. Прибыль предпринимателя

Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп) и «издержки на финансирование» (Иф).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Таблица 49 **Анализ основных терминов, имеющих отношение к понятию «прибыль предпринимателя»**

№п/п	Содержание определения	Источник
------	------------------------	----------

№п/п	Содержание определения	Источник
1	Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151
2	Предпринимательская прибыль (trading profit) – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытка) девелопера.	Глоссарий терминов МСО 2005, Международные стандарты оценки, Седьмое издание, 2005, Москва, РОО, 2005
3	Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проект.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
4	Прибыль застройщика (доход девелопера) – в нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
5	Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.	Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002
6	Прибыль подрядчика (сметная прибыль) – прибыль подрядных организаций, идущая в основном на развитие производственной базы и социальной сферы подрядчика	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001
7	Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.	http://www.crcpa.ru/Publications/ , МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
8	Предприниматель – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация)	http://www.crcpa.ru/Publications/ , МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
9	Девелопмент (инвестиционный девелопмент) – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий: организацию финансирования и осуществления проекта по развитию недвижимости так называемым девелопером (в том числе на основе собственных средств) в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.15
10	В сознании многих девелопер и строитель – это одно и то же. Это смешение понятий возникло из-за того, что девелоперами часто становились организации, выросшие из советских строительных трестов (особенно характерно для рынка жилой недвижимости). Здесь необходимо провести четкую границу между этими двумя участниками рынка: строительный подрядчик отвечает только за сроки и качество строительно-монтажных работ, тогда как девелопер отвечает за то, чтобы на рынке появился новый объект недвижимости – продукт, готовый к реализации.	Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта», С-Пб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 85
11	Девелопер – предприниматель, получающий прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; покупателя прав на земельный участок под застройку; организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью. финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции. Соответственно, понятие девелопер (developer) можно более широко трактовать как юридическое или физическое лицо, обеспечивающее	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

№п/п	Содержание определения	Источник
	продвижение (реализацию) проекта.	
12	Инвестор – основной субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающий их целевое использование.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
13	Заказчик – физическое или юридическое лицо, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
14	Заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются (инвестором на договорной основе) средства для осуществления капитального строительства или которые располагают для этих целей собственными средствами. Заказчик–застройщик является юридическим лицом, должен иметь лицензию на выполнение функции заказчика и заключает в пределах установленных прав договор на производство проектно-изыскательских работ с подрядной организацией (подрядчиком). Функции заказчика, застройщика и инвестора могут совмещаться в одном лице или передаваться другим юридическим и физическим лицам.	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001, стр.12
15	Подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик) — юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости промышленного предприятия, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, складская;
- девелоперская деятельность в отношении объектов промышленного назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду);
- строительство объектов недвижимости промышленного предприятия осуществляется собственником предприятия с привлечением как собственных, так и заемных средств;
- издержки на финансирование отражают плату за использование заемных денежных средств;
- в процессе расчетов Оценщик должен четко определить, к какому сегменту недвижимости относится оцениваемый объект, исходя из чего, использовать в расчетах либо прибыль предпринимателя, либо издержки на финансирование строительства недвижимости.

Объект оценки относится к торгово-офисной недвижимости, в отношении которых существует девелоперская деятельность. Рынок торгово-офисной недвижимости г. Казань можно отнести к активному, поэтому Исполнитель принял решение о применении прибыли предпринимателя на среднем уровне. Величина прибыли предпринимателя принята в размере 24,8%, согласно таблице, приведенной ниже:

Таблица 50 **Прибыль предпринимателя**

5.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	17,6%	19,3%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	19,1%	20,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	21,5%	20,5%	22,5%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

89

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.89.

16.1.4. Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест

Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем, куб. м;
- общая площадь здания, кв. м;
- этажность здания;
- объем подвала, куб. м;
- фундамент (преобладающий материал);
- стены (преобладающий материал);
- перекрытия (преобладающий материал);
- наличие каркаса.

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий:

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатические поправки (К1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице 52.

*Таблица 51 **Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога***

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Уо/Успр	Ко	So/Scпр	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г., стр.27

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К4)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Оцениваемый объект относится к КС-1, корректировка цены с 01.01.2016 года на 01.01.2018 год принята в размере 0,987.

Для КС-1 корректировка принимается в размере 0,987 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 55.

Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов.

Далее определяем изменение строительно-монтажных работ на дату оценки. Данный показатель составляет 8,404 (на 01.03.2018)/8,314 (на 01.01.2018г.)=1,011.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на март 2018г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, стр. 55 -8,404.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2018г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, стр. 55– 8,314.

К4 (для КС-1)= 1,011*0,987= 0,998.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

47

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центрально-Черноземный район				Поволжский район		
	Воронежская область	Курская область	Липецкая область	Тамбовская область	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
01.01.1984	0,06063	0,05986	0,07056	0,07082	0,08151	0,05622	0,06718
01.01.1991	0,09682	0,09702	0,11442	0,11594	0,13244	0,09160	0,10966
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,218	1,114	1,188	1,127	1,064	1,262	1,348
2001 г.	1,475	1,438	1,471	1,474	1,292	1,492	1,729
2002 г.	1,727	1,682	1,773	1,808	1,549	1,748	2,052
2003 г.	2,027	1,939	2,101	2,148	1,889	1,997	2,331
2004 г.	2,376	2,184	2,481	2,525	2,272	2,271	2,638
2005 г.	2,793	2,519	2,970	2,996	2,733	2,661	3,047
2006 г.	3,169	3,103	3,706	3,723	3,397	3,290	3,699
2007 г.	3,969	3,658	4,353	4,392	3,927	3,853	4,221
2008 г.	4,716	4,349	5,181	5,227	4,655	4,558	4,989
2009 г.	5,110	4,910	5,618	5,694	5,243	4,957	5,401
2010 г.	5,682	5,078	6,539	6,153	5,089	5,768	5,937
2011 г.	6,212	5,077	6,539	6,592	5,216	6,017	5,991
2012 г.	7,297	6,185	7,798	7,669	6,611	6,335	6,980
2013 г.	8,233	7,681	8,160	8,447	7,979	7,248	8,025
2014 г.	8,418	8,056	8,340	8,803	8,663	7,322	8,507
2015 г.	8,581	8,059	8,614	9,185	9,056	7,858	8,410
2016 г.	8,821	8,232	8,966	9,468	9,399	8,364	8,667
1-й кв.	8,670	8,122	8,789	9,298	9,215	8,238	8,493
2-й кв.	8,750	8,188	8,893	9,398	9,343	8,329	8,587
3-й кв.	8,891	8,296	9,066	9,633	9,539	8,527	8,786
4-й кв.	8,975	8,323	9,118	9,543	9,497	8,363	8,880
2017 г.							
1-й кв.	9,043	8,461	9,408	9,554	9,523	8,142	9,030
2-й кв.	9,212	8,643	9,656	9,393	9,610	7,887	8,770
3-й кв.	9,494	8,832	9,956	9,656	9,958	8,088	9,065
октябрь	9,691	9,048	10,201	9,800	10,209	8,159	9,223
ноябрь	9,793	9,138	10,296	9,883	10,325	8,233	9,346
декабрь	9,912	9,187	10,359	9,926	10,413	8,269	9,417
4-й кв.	9,799	9,124	10,285	9,870	10,316	8,220	9,329
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	10,008	9,248	10,428	9,988	10,483	8,314	9,480
февраль	10,104	9,310	10,497	10,051	10,553	8,359	9,543
март	10,201	9,372	10,567	10,114	10,623	8,404	9,607

Дата введения сметных цен, период	Поволжский район					Северо-Кавказский район	
	Волгоградская область	Пензенская область	Самарская область	Саратовская область	Ульяновская область	Республика Адыгея	Республика Дагестан
01.01.1984	0,05659	0,05929	0,05809	0,05292	0,05632	0,05817	0,10380
01.01.1991	0,09197	0,09670	0,09408	0,08857	0,09119	0,09473	0,17907
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,124	1,130	1,145	1,127	1,185	1,106	1,147
2001 г.	1,426	1,294	1,620	1,357	1,477	1,329	1,499
2002 г.	1,683	1,553	2,015	1,567	1,705	1,587	1,952
2003 г.	1,943	1,875	2,308	1,773	1,898	1,832	2,348
2004 г.	2,287	2,228	2,642	1,983	2,136	2,101	2,775
2005 г.	2,700	2,647	3,077	2,306	2,491	2,411	3,308
2006 г.	3,353	3,279	3,650	2,816	3,041	2,938	4,195
2007 г.	3,968	3,866	4,231	3,291	3,523	3,380	5,105
2008 г.	4,719	4,595	5,014	3,915	4,185	4,009	6,139
2009 г.	5,126	5,084	5,402	4,255	4,525	4,437	6,487
2010 г.	5,757	4,763	5,937	5,170	4,113	4,756	6,308
2011 г.	5,931	5,639	6,388	6,384	4,881	5,073	6,761
2012 г.	6,367	6,626	6,956	7,214	5,702	6,069	8,759
2013 г.	7,693	7,828	7,785	6,564	6,443	7,139	10,207
2014 г.	8,082	7,910	8,147	6,459	6,744	7,408	11,065
2015 г.	8,315	8,043	8,080	6,820	7,096	7,753	11,168
2016 г.	8,683	8,373	8,297	7,230	7,494	8,191	11,497
1-й кв.	8,507	8,195	8,118	7,010	7,349	8,021	11,294
2-й кв.	8,597	8,294	8,233	7,152	7,453	8,109	11,415
3-й кв.	8,805	8,463	8,411	7,339	7,635	8,230	11,637
4-й кв.	8,824	8,542	8,426	7,419	7,537	8,405	11,642
2017 г.							
1-й кв.	8,921	8,689	8,504	7,515	7,432	8,670	11,582
2-й кв.	8,844	8,856	8,514	7,447	7,305	8,827	11,579
3-й кв.	9,149	9,146	8,780	7,687	7,488	8,853	11,606
октябрь	9,358	9,310	8,950	7,862	7,682	8,955	11,579
ноябрь	9,428	9,415	9,040	7,952	7,761	9,021	11,638
декабрь	9,358	9,377	9,083	7,998	7,788	9,069	11,719
4-й кв.	9,381	9,367	9,024	7,937	7,744	9,015	11,646
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,391	9,419	9,144	8,051	7,840	9,125	11,772
февраль	9,424	9,461	9,205	8,105	7,892	9,181	11,824
март	9,458	9,502	9,266	8,159	7,945	9,238	11,878

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов	
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

2

Строительно-
монтажные
работы

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Таблица 52 **Расчет стоимости затрат на замещение**

Наименование показателя	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Общественные здания" ru03.03.000.0007
Наименование аналога	Административные здания
Класс качества	Эконом
Класс конструктивной системы	КС-1: основной материал конструкций: стены-кирпичные, перекрытия -железобетонные плиты
Базовая количественная характеристика, м3	Объем
База стоимости (год)	01.01.2016
Стоимость строительства в базовых ценах, руб./м3	9 767,0
Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1,0
Поправочный коэффициент на разницу в объеме	1,00
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб./м3	9 767,0
Объем объекта оценки, м3	4 730,0
Коэффициент на законченность конструкций	1,00
Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб.	46 197 910
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	0,998
Источник информации об индексе	Сб. "Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве", выпуск 102 январь 2018 года, стр.55 К=0,987 (01.01.2017г.); стр. 47 К=8,404 (01.03.2018)/8,314 (на 01.01.2018г.)
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	46 090 934
Прибыль предпринимателя	1,248
Прибыль предпринимателя, руб.	11 430 552
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	57 521 485
Полная стоимость замещения без НДС, руб.	57 521 485

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

16.1.5. Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

И_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения

внешнего вида. Физический износ принято разделять на два вида: устранимый (устраняется проведением ремонта) и неустраиваемый.

Расчет устранимого физического износа зданий производился на основании Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) (Москва: Госгражданстрой, 1988 г.).

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times Li \right),$$

Где

$\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%);

Φ_{ki} – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствует обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустраиваемый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания в суммы устранимого и неустраиваемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Для определения неустраиваемого физического износа элементы здания подразделяются на две категории: долговременные и быстро изнашиваемые. Износ долговременных элементов, таких, как фундаменты, стены, перекрытия и пр., может рассчитываться по группам путем определения эффективного срока их службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях.

Таблица 53 **Определение сроков полезного использования основных средств предприятия согласно делению на подклассы (виды).**

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт"	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	125	60	125	103
Здания	КС-2	80	83	55	100	80
Здания	КС-3	65	60	50	80	64
Здания	КС-4	65	83	45	55	62
Здания	КС-5	-	83	40	55	59
Здания	КС-6	-	0	35	50	43
Здания	КС-7	25	40	30	35	33
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 54 **Расчет физического износа.**

№п/п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Реальный удельный вес конструктивного элемента, %	Устранимый физический износ элемента, %	Описание элементов признака износа	Взвешенное значение устранимого физического износа, %	Нормативный срок жизни элемента, лет	Фактический срок жизни элемента, лет	Неустранимый физический износ элемента, %	Взвешенное значение неустранимого физического износа, %
	Строительные конструкции									
1	Фундаменты	5,02	5,02	35	Трещины мелкие	1,76	103	60	58	2,92
2	Стены	18,99	18,99	35	Трещины мелкие	6,65	103	60	58	11,06
3	Внутренние стены и перегородки	5,02	5,02	35	Трещины мелкие	1,76	-	-	-	-
4	Перекрытия и покрытия	8,99	8,99	35	Трещины мелкие	3,15	103	60	58	5,24
5	Кровля	5,99	5,99	15	Хорошее	0,90	-	-	-	-
6	Проемы	11,01	11,01	10	Хорошее	1,10	-	-	-	-
7	Полы	10,00	10,00	15	Хорошее	1,50	-	-	-	-
8	Отделка	8,01	8,01	10	Хорошее	0,80	-	-	-	-
9	Прочие	5,02	5,02	5	Хорошее	0,25	-	-	-	-
10	Специальные конструкции	9,29	9,29	5	Хорошее	0,46	-	-	-	-
	Инженерные конструкции									
11	Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,11	7,11	10	Хорошее	0,71	-	-	-	-
12	Водоснабжение и канализация	1,05	1,05	10	Хорошее	0,11	-	-	-	-
13	Электроосвещение	3,75	3,75	10	Хорошее	0,38	-	-	-	-
14	Слаботочные системы	0,75	0,75	10	Хорошее	0,08	-	-	-	-
	Итого	100	100			19,59				19,22

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 55 **Определение накопленного износа.**

№	Наименование	Физический износ устранимый	Физический износ неустранимый	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	19,59%	19,22%	35,05%	0,00%	0,00%	35,05%

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

16.2.Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$Сзп = 33 (ЗВ) - СИ, \text{ где:}$$

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 56 **Расчет стоимости здания с использованием затратного подхода**

№	Наименование	Стоимость затрат на замещение на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	57 521 485	35,05%	37 362 132,0

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 37 362 132,0 рублей без НДС.

17. Расчет стоимости земельного участка

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
 - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
 - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Расчет стоимости земельного участка

Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода - только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны - они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода - поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

При оценке стоимости единого объекта недвижимости (в данном случае производственной базы) с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой базой и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимость земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задаче поиска стоимости участка.

Практически все производственные базы, как правило, были построены еще до распада Советского Союза, т.е. имеют значительный накопленный износ. Большинству производственных баз присущ и внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.

Как правило, большинство производственных баз располагаются в промышленных районах, на окраинах городов, где стоимость земли довольно низкая. Т.е. в структуре стоимости производственной базы доля земельного участка обычно невелика.

Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке

для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Данный метод можно применить в том случае, если возможно точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В данном случае условия для применения метода отсутствуют.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов

Расчет стоимости права собственности

Для применения сравнительного подхода при оценке объекта оценки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогов:

Таблица 57 **Предложения по продаже земельных участков**

№п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
5	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
6	Разрешенное использование	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения
7	Местоположение	РТ, г.Казань, ул. Техническая	РТ, г.Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10	РТ, г.Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г.Казань, ул. Портовая
8	Расположение	выходит на транспортную магистраль	выходит на транспортную магистраль	выходит на транспортную магистраль	выходит на транспортную магистраль
9	Наличие коммуникаций	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения
10	Площадь, кв. м	20 828	11 375	6 850	5 640
11	Цена предложения за объект, руб.	125 000 000	62 500 000	49 000 000	29 000 000
12	Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	6 002	5 495	7 153	5 142
13	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.08_ga_promnaznacheniya_1319330683	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_68.5_sot_promnaznacheniya_954383626	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.4_sot_promnaznacheniya_1030052695
14	Контакты	8-843-212-2-12	8-843-207-13-92	8-843-207-13-92	8-843-207-13-92

№п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
15	Текст объявления	Компания «Недвижимость и Закон» представляет Вашему вниманию продажу земельного участка в Приволжском районе г.Казани, ул.Техническая. Зона Ж2. Возможно изменение зоны в КС. Возможное использование участка: - склады; - паркинги, стоянки; - автосалоны; - объекты технического обслуживания транспортных средств; -АЗС; - торговые объекты; - предприятия общественного питания; - административные офисы; - культурно-развлекательные комплексы. Удобная логистика, близко расположены инженерные сети, большая территория. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЧАСТЯМИ.	Продается земельный участок, расположенный в непосредственной близости от пересечения ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард». На сегодняшний день здесь практически не представлены крупные торговые центры, объекты обслуживания населения, сервисные службы. Большая площадь, удобная конфигурация дают возможность для строительства практически любого объекта. Территориальная зона градостроительных регламентов: КС. Возможно строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений. Участок полностью заасфальтирован. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, отоплению. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:080215:86	Продается земельный участок коммерческого назначения, расположенный на берегу озера Кабан, неподалеку от центра Казани. Рядом расположены ТЦ Бахетле, Деревня Универсиады, комплекс правительственных объектов. Удобная транспортная доступность - участок расположен на пересечении ключевых транспортных развязок оренбургского направления. Объект может быть интересен для строительства крупного банного, гостиничного или жилого комплекса с рекреационной инфраструктурой, отдельным рестораном, прогулочной зоной. Первая линия от озера Средний Кабан усиливает эту концепцию и позволяет говорить о комплексе бизнес - или премиум - класса. В соответствии с Генеральным планом г. Казани и проектом планировки «Озеро Средний Кабан» на участке предполагается строительство гостиницы. Имеется проект гостиничного объекта. Есть возможность подключения к электросетям. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:070520:9	Продается земельный участок коммерческого назначения, расположены в районе складской и торговой застройки в Вахитовском районе Казани. Удобная конфигурация, все коммуникации. Отлично подойдет под строительство склада, производственной площадки, объектов сервиса, торговли, ремонта, паркинга, автомастерской. Зона градостроительного регламента: КС. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Собственник. Участок попадает в границы территории проекта финансового района. Существенный торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:000000:8231

Источник: Анализ и расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 58 **Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь	кв.м	1 425,0	20 828	11 375	6 850	5 640
Цена аналога	руб./к в.м		6 002	5 495	7 153	5 142
Стоимость земельного участка	руб.		125 000 000	62 500 000	49 000 000	29 000 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)						
Условия продажи			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Общая валовая коррекция	руб.		690	632	823	591
Скорректированная цена	руб.		5 311,36	4 862,64	6 330,66	4 550,53
Дата продажи		апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		691	632	823	592
Скорректированная цена	руб.		5 311	4 863	6 331	4 551
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		691	632	823	592
Скорректированная цена	руб.		5 311	4 863	6 331	4 551
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		691	632	823	592
Скорректированная цена	руб.		5 311	4 863	6 331	4 551
Назначение		Под здания и сооружения автотранспортного предприятия	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	под административные, бытовые, производственные здания и сооружения
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		691	632	823	592
Скорректированная цена	руб.		5 311	4 863	6 331	4 551
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10	РТ, г.Казань, ул. Техническая	РТ, г.Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10	РТ, г.Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г.Казань, ул. Портовая
Корректировка	руб.		1,000	1,000	0,925	1,000
Общая валовая коррекция	руб.		691	632	1 298	592
Скорректированная цена	руб.		5 311,00	4 863,00	5 856,18	4 551,00
Инфраструктура		развитая	развитая	развитая	развитая	развитая

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Корректировка	руб.		1,0	1,0	1,0	1,0
Общая валовая коррекция	руб.		4 621	4 231,8	5 034	3 960
Скорректированная цена	руб.		5 311	4 863	5 856	4 551
Площадь		1 425,00	20 828	11 375	6 850	5 640
Корректировка	руб.		1,06	1,06	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		983	900	1 298	592
Скорректированная цена	руб.		5 603	5 130	5 856	4 551
Коммуникации		электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		983	900	1 298	592
Скорректированная цена	руб.		5 603,11	5 130,47	5 856,18	4 551,00
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.		5 603,11	5 130,47	5 856,18	4 551,00
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		982,641	899,696	1 297,796	591,780
Обратные значения к ОВК			0,0010	0,0011	0,0008	0,0017
Вес			22,2%	24,2%	16,8%	36,8%
Итого, руб./кв.м.			1 242,42	1 242,50	983,20	1 675,64
Средневзвешенное значение			5 143,75			
Итого			7 329 844			

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Определение величин поправок (корректировок).

1. Совершенная сделка или предложение

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 11,5% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.297.

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

297

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.297.

2. Условия рынка (время продажи)

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Переданные имущественные права

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право собственности, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка не применяется.

4. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой земельные участки производственно-административного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

5. Местоположение, престижность

Корректировка на местоположение применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.113.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,77

113

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.113.

6. Площадь

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр..194.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.194.

7. Коммуникации

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

18. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

18.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

18.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

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

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов²⁴.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице 59.

Таблица 59 **Расчет итоговых весовых коэффициентов**

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	2	5

²⁴ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	2	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	2	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	2	5
Итого суммы баллов	14	8	20
Подход применялся	да	да	да
Сумма баллов	42		
Вес подхода, %	33,33%	19,05%	47,62%
Вес подхода округленно, %	33%	19%	48%

Таблица 60 **Вывод о стоимости**

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	13%	51%	36%	100%	
	Здание					
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	37 362 132	45 621 259	36 937 296	41 421 346	41 421 000
	Земельный участок					
	Веса	0%	100%	0%		
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применяется	7 329 844	не применяется	7 329 844	7 330 000
	Всего	37 362 132	52 951 103	36 937 296	48 751 190	48 751 000

18.3. Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости

По мнению оценщика, возможные границы рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки - могут находиться в диапазоне от 48 000 000 рублей до 50 000 000 рублей.

Данное суждение приведено на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

19. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10 по состоянию на «12» апреля 2018 года составила:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.1 кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	1319,7	41 421 000	31 387
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	1425	7 330 000	5 144
	Итого		48 751 000	

Рыночная (справедливая) стоимость:

48 751 000 рублей

Сорок восемь миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча рублей

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»

Эксперт-оценщик



Р.Д.Сафин



А.Ф.Гайнетдинова



20. Приложение

1. Информация об источниках рыночных данных

Скриншоты объявлений о продажах

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60

Участок 2.08 га (промназначения) 125 000 000 ₽

№ 1319330683, размещено 28 марта в 18:17 278 (+2)

Добавить заметку

8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО БПУ "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Avito с декабря 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Техническая

ООО БПУ "Недвижимость и Закон"
ПРОДАЖА И ОФОРМЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ! СТРОИТЕЛЬСТВО под
заказ и в наличии большой выбор
коттеджей! Успешно продаем - любую
недвижимость! ЮРУСЛУГИ!

1104 объявления агентства

Площадь: 208.3 сот.

Адрес: Казань, Техническая [Посмотреть карту](#)

Компания «Недвижимость и Закон» представляет Вашему вниманию
продажу земельного участка в Авиастроительном районе г.Казани,
ул.Техническая.

Зона Ж2. Возможно изменение зоны в КС.
Возможное использование участка:

- склады;
- паркинги, стоянки;
- автосалоны;
- объекты технического обслуживания транспортных средств;
- АЗС;
- торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- предприятия общественного питания;
- административные офисы;
- культурно-развлекательные комплексы.

Удобная логистика, близко расположены инженерные сети, большая территория.
ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЧАСТЯМИ.

*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов
Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

Номер объекта: #2/543099/133

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.08_ga_promnaznacheniya_1319330683

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

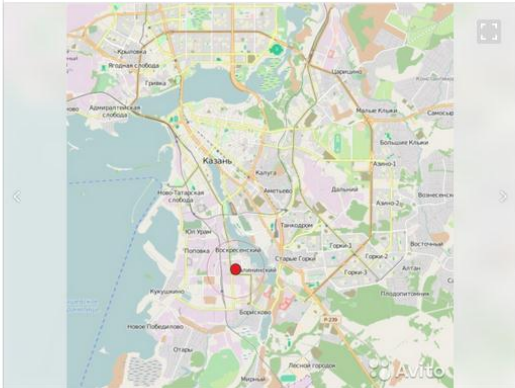
Купить земельный участок x Участок 2.08 га (промназн x Участок 1.14 га (промназн x Участок 68.5 сот. (промна x Участок 68.5 сот. (промна x Купить земельный участок x

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznachi 80%

Участок 1.14 га (промназначения) 62 500 000 ₽

№ 1028775791, размещено 22 марта в 14:37 1656 (+5)

Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Татарстан, Казань, ул Владимира Кулагина

Супермаркет Недвижимости
«Супермаркет недвижимости» - это весь рынок коммерческой недвижимости, сконцентрированный в универсальном торговом проекте. В нем представлены только



Площадь: 113.8 сот.

Адрес: Казань, ул Владимира Кулагина

Аметьево (3 км) Суконная слобода (3.7 км) Горки (3.8 км)

Посмотреть карту

Продается земельный участок, расположенный в непосредственной близости от пересечения ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард». На сегодняшний день здесь практически не представлены крупные торговые центры, объекты обслуживания населения, сервисные службы. Большая площадь, удобная конфигурация дают возможность для строительства практически любого объекта. Территориальная зона градостроительных регламентов: КС. Возможно строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений. Участок полностью заасфальтирован. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации, отоплению. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:080215:86

Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться

Другие объявления агентства Супермаркет Недвижимости

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный участок x Участок 2.08 га (промназн x Участок 1.14 га (промназн x Участок 68.5 сот. (промназн x Участок 68.5 сот. (промназн x Купить земельный участок x

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_68.5_sot_promnaznaniya 80% 34

Участок 68.5 сот. (промназначения) 49 000 000 ₽

№ 954383626, размещено 22 марта в 14:37 1949 (+9)

Добавить заметку



8 843 207-13-92

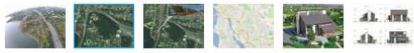
Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Татарстан, Казань, ул Оренбургский тракт

Супермаркет Недвижимости
«Супермаркет недвижимости» - это весь рынок коммерческой недвижимости, сконцентрированный в универсальном торговом проекте. В нем представлены только



Площадь: 68.5 сот.

Адрес: Казань, ул Оренбургский тракт
Аметьево (2.4 км) Горки (2.6 км) Проспект Победы (3 км)
Посмотреть карту

Продается земельный участок коммерческого назначения, расположенный на берегу озера Кабан, недалеко от центра Казани. Рядом расположены ТЦ Бахетле, Деревня Универсиады, комплекс правительственных объектов. Удобная транспортная доступность - участок расположен на пересечении ключевых транспортных развязок оренбургского направления. Объект может быть интересен для строительства крупного банного, гостиничного или жилого комплекса с рекреационной инфраструктурой, отдельным рестораном, прогулочной зоной. Первая линия от озера Средний Кабан усиливает эту концепцию и позволяет говорить о комплексе бизнес - или премиум - класса. В соответствии с Генеральным планом г. Казани и проектом планировки «Озеро Спелный Кабан» на участке предполагается строительство гостиницы. Имеется проект гостиничного объекта. Есть возможность подключения к электросетям. Собственник. Торг при единовременной оплате. Кадастровый номер: 16:50:070520:9

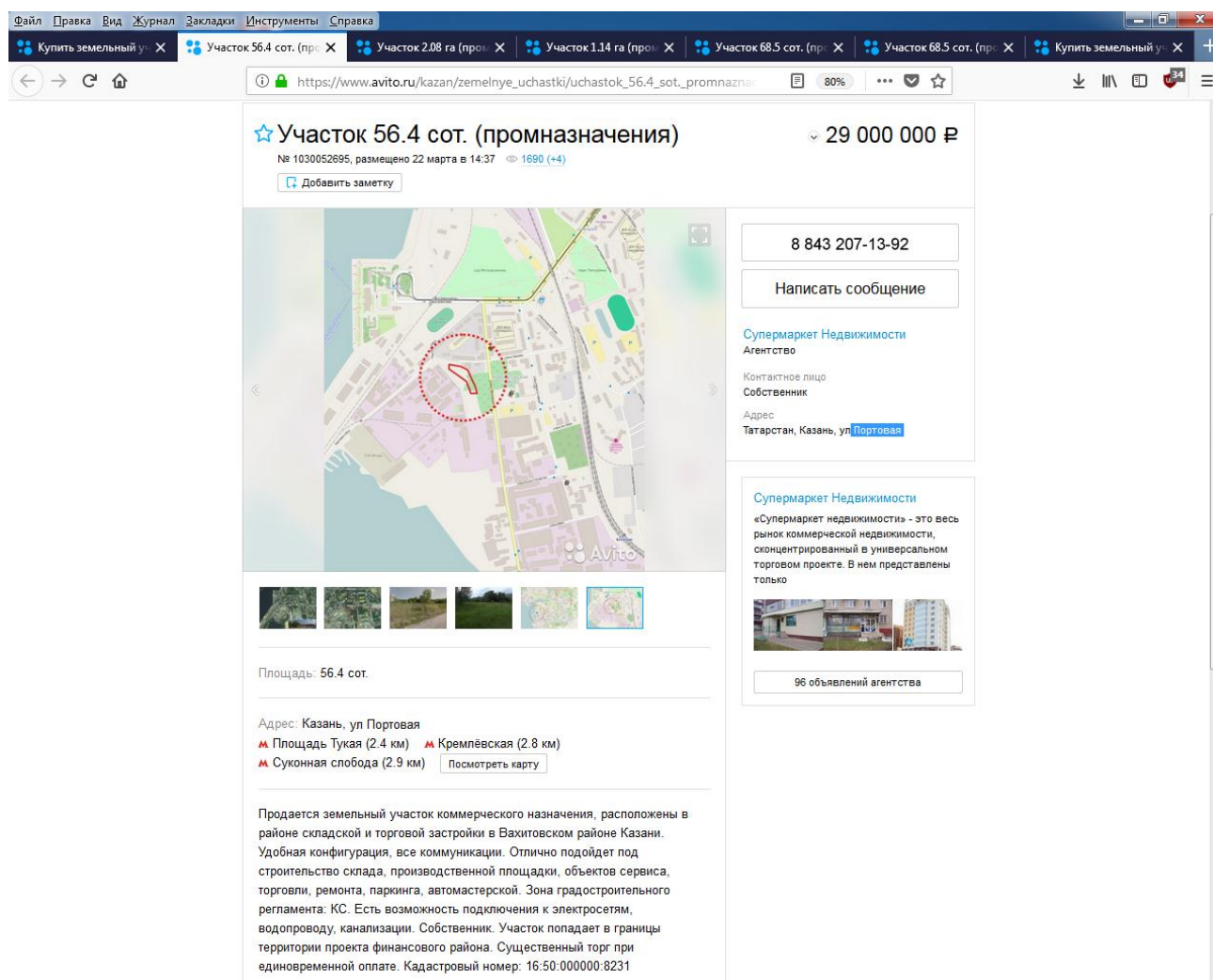
Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Google+ Twitter Email Print

Пожаловаться

Другие объявления агентства Супермаркет Недвижимости

96 объявлений агентства

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_68.5_sot_promnaznacheniya_954383626



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.4_sot_promnaznacheniya_1030052695

Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - Коммерческая не... Продам помещение свободн... Офис 4727 м² - купить, прода... Здание с зу 0,2 га - купить, пр... Бизнес-центр 1825,3 м² - купи...

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286 80% ... ☆

☆ **Продам помещение свободного назначения, 2942 м²** 176 520 000 ₽

№ 1080324286, размещено 24 марта в 12:29 1645 (+4)

Добавить заметку



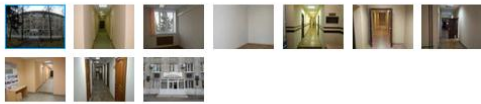
8 843 245-49-13

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012 🌟

Контактное лицо:
АСК НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес:
Татарстан, Казань, улица Аделя Кутуя, 50



Площадь: 2942 м²

Адрес: Казань, улица Аделя Кутуя, 50

Горки (2,8 км) Суكونная слобода (2,4 км) Аметьево (2,4 км)

Посмотреть карту

Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе

Высокий пешеходный и автомобильный трафик

Хорошая транспортная доступность

Офисный центр заселен арендаторами на 90%.

Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных.

Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.

Помещение оборудовано:

- Всеми инженерными коммуникациями
- Системой видеонаблюдения
- Системой ОПС
- Системой приточно-вытяжной вентиляции
- Кондиционированием (частично)
- Наземным паркингом на 20 машино/мест.
- 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя.

Вконтакте Instagram Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - Коммерческая не... x Офис 4727 м² - купить, прода... x Здание с зу 0,2 га - купить, пр... x Бизнес-центр 1825.3 м² - куп... x +

← → ↺ 🏠 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga 80% ... ☆

★ Здание с зу 0,2 га

№ 1161975651, размещено 2 апреля в 09:20 ➡ 2792 (+6)

Добавить заметку



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Avito с мая 2011 🌟

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, Бухарская, 4а



Площадь: 1080 м²

Адрес: Казань, Бухарская, 4а
▲ Аметьево (1.8 км) ▲ Горки (1.3 км) ▲ Проспект Победы (2.7 км)
[Посмотреть карту](#)

Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площадки. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ.

К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений.

Подключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт). Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения.

Объект легко найти: кто не знает заправку Лукойл по ул.Родины? За ней и располагается наше здание. Ул.Родины и ее окрестности – известное и популярное место, здесь сосредоточены производства и выставочные залы, где многие казанцы, в том числе предприниматели, приобретают стройматериалы и другие товары.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga_1161975651

The screenshot shows a web browser window with the Avito.ru website. The main listing is for an office space titled "Офис 4727 м²" with a price of "60 000 Р за м²". The listing includes a large image of a multi-story building, a contact number "8 987 297-79-17", and a button to "Написать сообщение". The agent is "Агентство регионального развития" (Regional Development Agency), established in 2013, with a contact person in Kazan. The address is "Татарстан, Казань, улица Журналистов, 2А". The description states it is a functioning business center at the intersection of Zhurnalistov St. and Ak. Gubkina St., with a total area of 4727.5 sq.m. and a plot area of 3045 sq.m. It mentions parking, good maintenance, and proximity to major transport routes like the Sibirskiy Trakt and Ak. Arbuzova St.

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - Коммерческая не. X Офис 4727 м² - купить, прода. X Бизнес-центр 1825.3 м² - купит. X +

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4727_m_1691286 80% ... ☆

☆ Офис 4727 м² 60 000 Р за м²

№ 1691981286, размещено 23 марта в 23:25 129 (+2)

Добавить заметку

8 987 297-79-17

Написать сообщение

Агентство регионального развития APP

Агентство

На Avito с сентября 2013

Контактное лицо

APP Казань

Адрес

Татарстан, Казань, улица Журналистов, 2А

Площадь: 4727 м²

Адрес: Казань, улица Журналистов, 2А Посмотреть карту

Действующий Бизнес-центр на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губкина. Общая площадь коммерческих площадей 4727,5 квадратных метров, площадь земельного участка под зданием и прилегающих территорий 3 045 квадратных метров. Есть большая парковка для арендаторов. Все коммунальное хозяйство в хорошем состоянии, здание эксплуатируется управляющей компанией, есть постоянные якорные арендаторы. Объект находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей городского значения - ул. Сибирский тракт и ул. Ак.Арбузова, входящих в большое казанское транспортное кольцо. Выгодное отличие в месторасположении здания - в зоне плотной жилой застройки при отсутствии конкурентов.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4727_m_1691981286

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - Коммерческая не... x Офис 4727 м² - купить, прода... x Бизнес-центр 1825.3 м² - купи... x Бизнес-центр 1825.3 м² - купи... x +

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1825.3_m_1122272218 80%

Бизнес-центр 1825.3 м²

№ 1122272218, размещено 22 марта в 14:37 1407 (+2)

Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

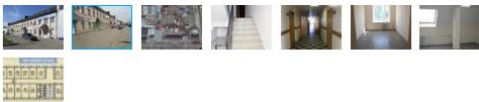
Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 10

Супермаркет Недвижимости

«Супермаркет недвижимости» - это весь рынок коммерческой недвижимости, сконцентрированный в универсальном торговом проекте. В нем представлены только



96 объявлений агентства

Площадь: 1825.3 м²

Адрес: Казань, ул. Владимира Кулагина, 10

Аметьево (3.1 км) Суконная слобода (3.7 км) Горки (3.9 км)

Посмотреть карту

Продается торгово-административное здание в перспективном районе Казани. Площадь - 1825,3 кв. метров, количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. В данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий.

Удобная транспортная доступность и возможность увеличения территории земельного участка со стороны задней части здания позволят организовать автостоянку крупного грузового транспорта и работу крупной логистической или производственных компаний.

Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами.

ВКонтакте Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться

Популярные объявления агентства Супермаркет Недвижимости

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1825.3_m_1122272218

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - А. Офис 227 м² Офис 501 м² Сдам помещ. Помещение Помещение Офисы 370 м² Сдам офисы Эфф.доходн. ПРОГНОЗ И Черно-б. +

← → ↻ ↗ https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_370_m2_1054055965 80% ... ☆

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

☆ Офисы 370 м²

№ 1054055965, размещено 2 апреля в 00:45 3380 (+5)

Добавить заметку

148 000 Р в месяц

Залог 148 000 Р

8 960 048-26-01

Написать сообщение

ООО ЛУКАС

Агентство

На Avito с мая 2012

Завершено 2 объявления

13 объявлений пользователя

Контактное лицо

Спартак Александрович

Адрес

Татарстан, Казань, ул Техническая 120

Спецпредложения

Офис 30 кв.м, Собственник, юр адрес, паркинг 18 000 Р

Аметьево, Гвардейская 54/1



Площадь: 370 м²; Класс здания: b

Адрес: Казань, ул Техническая 120

М Суконная слобода (2.6 км) М Аметьево (2.4 км) М Горки (3.6 км)

Посмотреть карту

Сдаю офисы 370 м² 12 кабинетов на третьем этаже офисного центра. Отделка хорошая, в офисах есть кондиционеры 400 руб за 1 м². На территории офиса есть кафе, автомойка. Места для парковки. Охрана, видеонаблюдение. В цену не входит электроэнергия, электричество по счётчику. Собственник, не

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_370_m2_1054055965

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

кулагина - Арен... Офис 227 м² X Офис 501 м² - ку... Сдам помещени... Помещение сво... Помещение сво... Эфф.доходность... ПРОГНОЗ ИНФЛ... Черно-белая... +

← → ↺ ↻

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962 80% ... ☆

Офис 227 м²

№ 620112962, размещено 29 марта в 09:39 2150 (+3)

Добавить заметку

450 Р в месяц за м²

Залог 450 Р

8 843 221-58-47

Написать сообщение

Единая арендная система
Агентство
На Avito с августа 2015

Адрес
Татарстан, Казань, Кулагина д.10

Единая арендная система
Огромный выбор коммерческих площадей
всех категорий в разных районах Казани!

114 объявлений агентства



Площадь: 227 м²

Адрес: Казань, Кулагина д.10 Посмотреть карту

Предлагаем в аренду блок-офис 227 квадратных метров в бизнес-центре "Авангард" по адресу Кулагина, 10. Аренда 450 рублей кв.м/месяц. БЦ располагается на первой линии рядом с остановкой общественного транспорта, имеет развитую инфраструктуру: кафе, магазины, большая бесплатная парковка, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения и ОПС, неограниченное количество телефонных номеров, высокоскоростной интернет.

Удобное транспортное расположение относительно промзоны Приволжского района Казани, рядом расположены Управление Росреестра по РТ,

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962

Скриншот веб-страницы на сайте Avito.ru, отображающей объявление о сдаче в аренду офисного помещения.

Адрес: https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1004.0_m_1242096341

Объявление: **Сдам офисное помещение, 1004.0 м²** (№ 1242096341, размещено 30 марта в 15:05, 63 (+5)). Цена: **500 Р в месяц за м²**. Залог не указан.

Изображение: Фотография здания, представляющего собой двухэтажное офисное здание с арочным входом.

Контактная информация:

- Телефон: 8 927 033-11-38
- Написать сообщение
- Агентство недвижимости "ИМПЕРИЯ"
- Агентство
- На Avito с июля 2012
- Контактное лицо: Александр
- Адрес: Татарстан, Казань, Техническая 21

Дополнительная информация:

- Площадь: 1004 м²
- Адрес: Казань, Техническая 21
- Посмотреть карту
- Сдается офисное здание Базы "ТОСНАБ". Территория огорожена и охраняется. Возможно арендовать от 100 кв.м.
- Территория заасфальтирована. Комплекс содержится в надлежащем техническом состоянии. Объект расположен на оживленной магистрали с хорошей транспортной доступностью.

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1004.0_m_1242096341

2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;

17.09.2011;

24.09.2011

Дата выдачи:

15.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:080215:107

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,70кв.м, инв.№ 15267, лит. Т , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-341

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

16-16-01/243/2010-341

Кузнецова Т. М.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Кузнецова Т. М.

Серия АА № 540268



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;

17.09.2011;

24.09.2011

Дата выдачи:

15.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:080215:60

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, общая площадь 1425 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-342

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

16-16-01/243/2010-342

Кузнецова Т. М.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Кузнецова Т. М.

Серия АА № 540269

Финансирование государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№14" номера 2013 г. № 1600/301/13-653581

КН.1

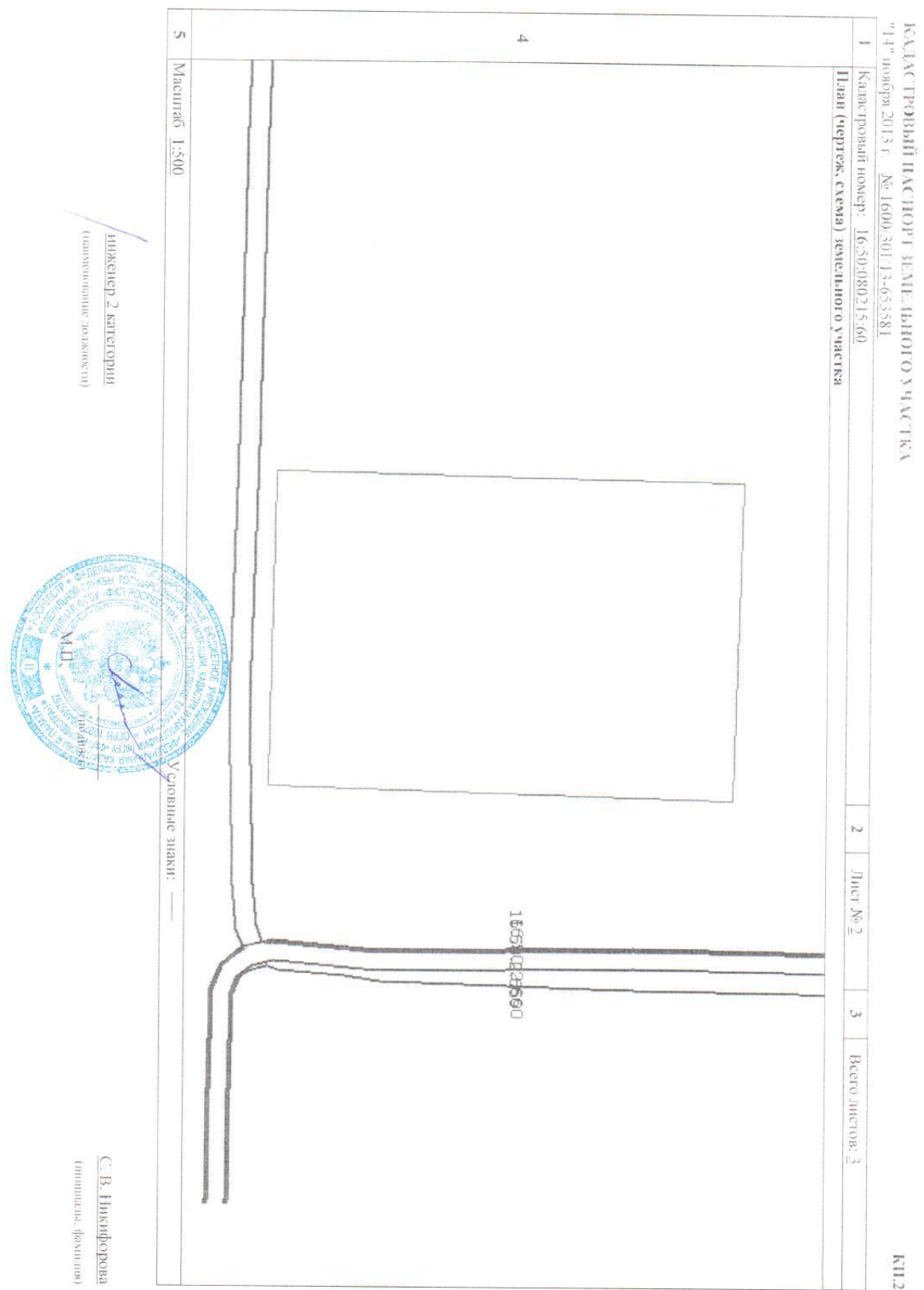
1	Кадастровый номер: 16:50:080215:60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:080215				
5	Общие сведения	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.03.2005		
7	Предельные номера: 16:50:080215:55				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, участок 10				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под здания и сооружения автомобильного предприятия				
11	Площадь: 14254/13,21 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 14210912,25				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Закрыва́тый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"	Вид права	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: Площадь и местоположение Границ земельного участка соответствуют материалам межевания.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 16:50:080215:59, 16:50:080215:60, 16:50:080215:61, 16:50:080215:62		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выделения: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:080215:55		
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			
	16.4				

Инженер 2 категории
(подпись, наименование должности)

С. В. Никифорова
(подпись, фамилия)



16:50-380215

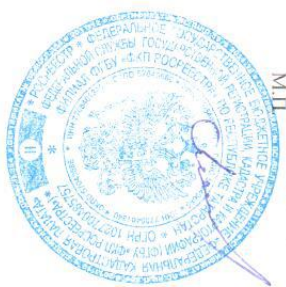


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" ноября 2013 г. № 16/00-301/13-653581

КМ.3

1		Кадастровый номер: 16:50-080215:60		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4		Сведения о частях земельного участка и обременениях					
Номер п/п		Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лича, в пользу которых установлены обременения		
1		2	3	4	5		
		—	весь	Доверительное управление	ООО Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ"		

инженер 2 категории
(подпись)



С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

Уд. 14.11.2007, 10

Всего листов <u>21</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) « ____ » _____ г.
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):	
☐ о постановке на государственный кадастровый учет здания	
☒ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ 16:50:080215:107	
☐ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ЗАО управляющая компания "ИнвестАРТ Менеджмент"	
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ специалист Д.Н. Костягин	Дата « 13 » июля 2012 г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженерере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии) _____ Голубева Людмила Николаевна	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера _____	ОГРН 1027739346502, свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000374 от 14.11.2007
Контактный телефон _____ 8(843)525-44-44	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 420103, РТ, г.Казань, ул. Мусина, д. 59Г	
E-mail: kazan1.rti@tatar.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____ Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	
Подпись _____	Дата « 13 » июля 2012 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Технический паспорт здания (строения)	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Технический паспорт здания (строения)	номер: 92:401:002:000084020; дата: 12.12.2011;
2	Кадастровая выписка о земельном участке	номер: 1600/301/12-176951; дата: 25.04.2012;

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

Система координат МСК-16

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Самосырово (Пирамида)	1 класс	476426.93	1319634.28
2	Опушка (Пирамида)	2 класс	468282.94	1313076.33
3	Казанская (Пирамида)	2 класс	483242.26	1292424.77
4	Сухая река (Пирамида)	2 класс	488510.60	1302350.71
5	Давлекеево (Пирамида)	2 класс	465131.36	1305142.84

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о проверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc."	№16565 Госстандарта России от 22.08.2008 г.	№392 выданное ФГУ "Ростест-Москва" от 05.05.2011 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1-10	спутниковых геодезических измерений

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1	1-10	Mt вычислена с использованием программного обеспечения Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc." и рассчитана для точки с наибольшей из ожидаемых ошибок, с учетом проведенных расчетов, а также категории земель (земли населенных пунктов) принимается равной величине. Mt=0.10

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	470647.34	1306608.42	0.10
1	2	470647.34	1306611.56	0.10
1	3	470650.22	1306611.56	0.10
1	4	470650.22	1306618.63	0.10
1	5	470647.34	1306618.63	0.10
1	6	470647.34	1306628.57	0.10
1	7	470650.41	1306628.57	0.10
1	8	470650.41	1306636.13	0.10
1	9	470634.01	1306636.13	0.10
1	10	470634.01	1306608.42	0.10
1	1	470647.34	1306608.42	0.10

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	16:50:080215:107
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 92:401:002:000084020 присвоен 12.12.2011 (Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан)
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	16:50:080215:60
4	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан (Татарстан)
	Муниципальное образование	городской округ Казань
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	г. Казань
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Владимира Кулагина
	Номер дома	д. 10
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	1
7	Материал наружных стен здания	Кирпичные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1960
9	Общая площадь здания (Р), м ²	1310.6

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

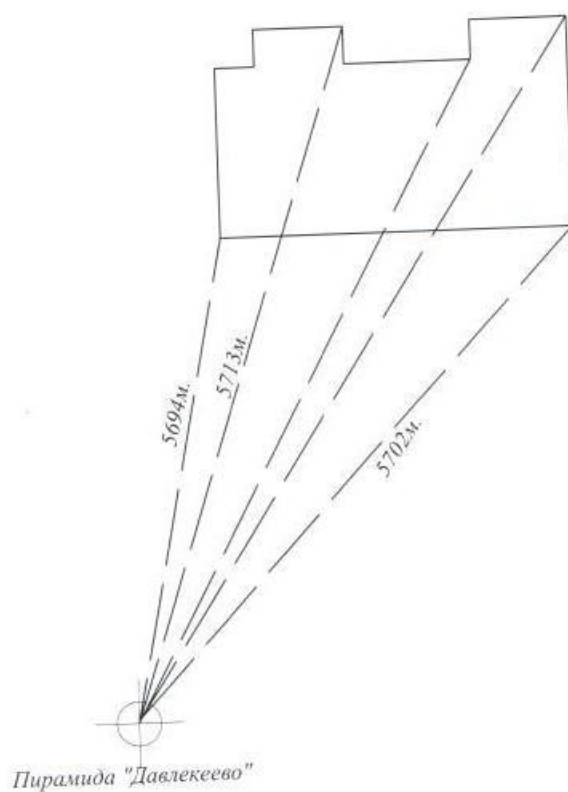
Заключение кадастрового инженера

Изменение объекта учета: изменение площади, изменение этажности. Согласно кадастрового учета общая площадь здания составляет 948,4 кв.м., количество этажей 2, количество подземных этажей 1. Фактически здание трехэтажное с цокольным этажом (цокольный этаж подземный). Увеличение общей площади на 362,2 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и возведения мансардного этажа. существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Индивидуальное наименование объекта: Здание.

Лист № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



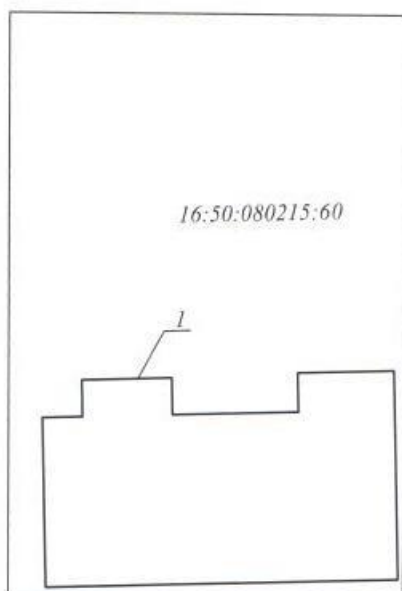
Условные обозначения :

- | | |
|---------|--|
| | - Граница контура здания |
| | - Пункт опорно-межевой сети |
| | - Подпись к пункту опорно-межевой сети |
| | - Направление от пункта ОМС до характерной точки контура здания |
| 5694 м. | - Значение расстояния по направлению от пункта ОМС до характерной точки контура здания |

Лист № 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке



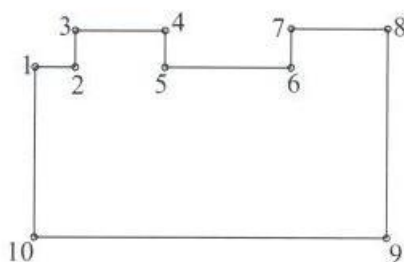
Условные обозначения :

- | | |
|------------------------|--|
| <i>1</i> | - Номер контура |
| | - Контур здания |
| | - Граница земельного участка |
| <i>16:50:080215:60</i> | - Кадастровый номер земельного участка |

Лист № 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Масштаб 1 : 500

Условные обозначения :



- Контур здания
- Характерная точка контура здания, положение которой определено в ходе выполнения кадастровых работ
- Номер характерной точки контура здания



Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Отделение по г. Казани
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ здание
(вид объекта учета)
Здание
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Казань
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Владимира Кулагина
Номер дома	10	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т	
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	92:401:002:000084020	

Паспорт составлен по состоянию на

12 декабря 2011 г.

Зам.начальника отделения по г. Казани
филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ" по Республике Татарстан
М.П.



(подпись)

С ОФИЦИАЛОМ
СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

Голубева Л.Н.

(Фамилия И.О.)

2.
Ситуационный план



ул.Владимира
Кулагина



С ОРИГИНАЛОМ

СВЕРЕНО

Д.Н. ГОЛУБЕВА

**Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан**

Зам.начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Голубева Л.Н.		30.03.2012г.	Адрес объекта	Лист	1
				Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10	Листов	1
	ФИО	Подпись			Масштаб	1:500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера		Т		Год постройки	1960	Число этажей	3	Сборник №		28
Группа капитальности		1		Вид внутренней отделки				Таблица № 90-а		
№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7 x гр.8)	Текущие изменения, износ в %	
									Элемента	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины, усадка	6	1	6	50	3.00		
2	Стены, перегородки	Кирпичные	Трещины	26	1	26	50	13.00		
3	Перекрытие	Железобетонные плиты	Трещины	8	1	8	50	4.00		
4	Крыша	Металлическая	В 2011 г. был произведен ремонт	11	1	11	0	0.00		
5	Полы	Керамическая плитка	В 2011 г. был произведен ремонт	9	1	9	0	0.00		
6	Проемы	Двери внутренние филенчатые	В 2011 г. был произведен ремонт	10	1	10	0	0.00		
		Двери наружные металлические								
7	Отделочные работы	Отделочный слой панелей	В 2011 г. был произведен ремонт	6	1	6	0	0.00		
		Штукатурка								
		Окраска								
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Канализация:	В 2011 г. был произведен ремонт	19	1	19	0	0.00		
		Отопление: От кварт.котел								
		Водопровод: От центральной сети								
		Электроснабжение: Центральное								
9	Прочие работы			5	0	0	0	0.00		
Итого:				100	X	95	X	20		

% износа приведенный по формуле: (гр.9 x 100):гр.7 = (20 X 100):95.00 = 21%

С ОФИЦИАЛЬНОМ
СВЕТЛОМ

Л.Н. ГОЛУБЕВА



6

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№	Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр. 7 х гр. 8)	Текущие изменения, износ в %	
										Элементы	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты										
2	а) наружные и внутренние капитальные стены										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачные									
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	Оконные									
		Дверные									
7	Отделочные работы	Наружная отделка									
		Внутренняя отделка									
8	Санитарно-технические устройства	Отопление									
		Водопровод									
		Канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		Электроосвещение									
		газоснабжение									
		Напольные электроплиты									
		Телевидение									
		Сигнализация									
		Мусоропровод									
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифт									
9	Прочие работы										
Итого					x		x				

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$

8

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	H=					H=					H=				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	H=					H=					H=				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем куб м, площадь)	Восстановительная стоимость в руб	% износа	Действительная стоимость в руб
						Удельный вес	на группу капитальности	1984 и 1991					
T	Здание	28	90-а	куб. м.	24.90	0,95		1.867	23.66	4730	208940	21	165063
Итого:											208940		165063



С ОРИГИНАЛОМ
СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Н=					Н=					Н=				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы				X					X					X	
Итого															
физический износ					физический износ				физический износ						

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Н=					Н=				
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы				X					X	
Итого										
физический износ			физический износ					физический износ		

[illegible]

С ОРИГИНАЛОМ
СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

С ОРИГИНАЛОМ
СВЕРЖЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

Работу проверил

Патрушева Н.Н.

30 марта 2012г.

Работу выполнил

Ургякова А.И.

30 марта 2012г.

ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

в данном документе
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
24 (двадцать четыре) листов
Ф. И. О. Голубева Л.Н.







	ФУНДАМЕН- ТЫ (ПОД- ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУ- ТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОД- КИ, САНТЕХ- КАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫ- ТИЯ ПОК- РЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОВАН	ПОЛЫ	ВНУТРЕН- НИЕ ПОК- РЫТИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОЕ ВСТРОЕ- ННОЕ ПОК- РЫТИЕ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИ- ЦИОНИРОВА- НИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	САНИТАР- НЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ру03.03.000.0006	673,12 9,02%		1342,62 17,98%	223,28 2,99%	746,46 10,00%	299,87 4,02%		746,46 10,00%	596,15 7,98%	596,15 7,98%	673,12 9,02%	874,25 11,71%	263,22 3,53%	153,57 2,06%	179,35 2,40%	98,74 1,32%		7466,38 100,00%
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ																		
Этажность: 3 - Высота, м: 4,4																		
КС-1																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит																		
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные																		
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь																		
ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ																		
ру03.03.000.0007									до 10000				Единица	руб. на 1 м ²				9 767
	ФУНДАМЕН- ТЫ (ПОД- ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУ- ТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОД- КИ, САНТЕХ- КАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫ- ТИЯ ПОК- РЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОВАН	ПОЛЫ	ВНУТРЕН- НИЕ ПОК- РЫТИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОЕ ВСТРОЕ- ННОЕ ПОК- РЫТИЕ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИ- ЦИОНИРОВА- НИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	САНИТАР- НЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ру03.03.000.0007	490,14 5,02%		1854,90 18,99%	490,14 5,02%	877,88 8,99%	585,27 5,99%		1075,40 11,01%	976,64 10,00%	782,77 8,01%	490,14 5,02%	907,30 9,29%	694,91 7,11%	102,37 1,05%	365,96 3,75%	73,34 0,75%		9767,15 100,00%

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

173

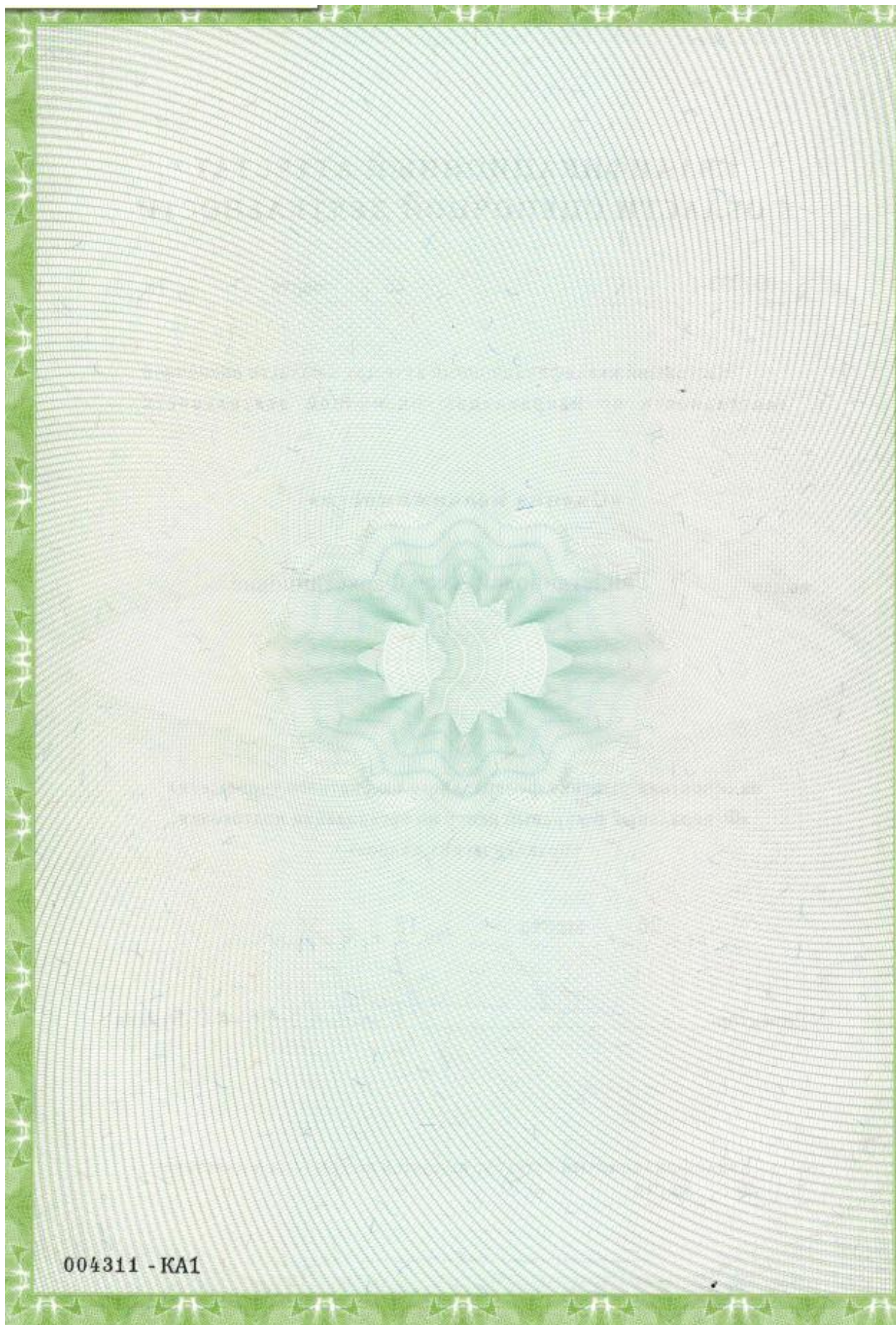
Листов: 1

© КО-ИНВЕСТ 2016

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ																		
Этажность: 3 - Высота, м: 4,4																		
КС-1																		
ОПИСАНИЕ:																		
В графе «Электроснабжение» учтены лифты																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ																		
ру03.03.000.0008	Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5								*до 10000				Единица	руб. на 1 м ³				10 539
ру03.03.000.0009	Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7								*до 15000				Единица	руб. на 1 м ³				11 812
	ФУНДАМЕН- ТЫ (ПОД- ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУ- ТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОД- КИ, САНТЕХ- КАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫ- ТИЯ ПОК- РЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОВАН	ПОЛЫ	ВНУТРЕН- НИЕ ПОК- РЫТИЕ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОЕ ВСТРОЕ- ННОЕ ПОК- РЫТИЕ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИ- ЦИОНИРОВА- НИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	САНИТАР- НЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ру03.03.000.0008	420,8 3,99%		2107,2 19,99%	632,8 6,00%	947,6 8,99%	632,8 6,00%		1265,7 12,01%	1053,6 10,00%	738,8 7,01%	526,8 5,00%	684,0 6,49%	845,2 8,02%	95,1 0,90%	501,0 4,75%	87,9 0,83%		10539,4 100,00%
ру03.03.000.0009	354,7 3,00%		2480,5 21,00%	592,5 5,02%	1064,5 8,01%	709,8 6,01%		1298,7 10,99%	1064,5 9,01%	820,7 7,00%	709,8 6,01%	153,6 1,30%	954,9 8,08%	116,9 0,99%	1353,5 11,46%	131,8 1,12%		11812,3 100,00%

3.Документы оценщика






**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: _____
Тайнсетдинова Аясу Фархетдиновна

(подпись, имя и отчество)

паспорт: серия 9207 № Т57534, выдан 23.11.2007г.
Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике
Татарстан в г. Казани _____
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО
« 08 » февраля 2016г. регистрационный № 009775

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 « 08 » февраля 2016 года.

Президент _____ С.А. Табакова


0020560 *

Диплом, являющийся государственным документом
о профессиональной переподготовке

Регистрационный номер 1859/2018

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПН-1 № 989273

Настоящий диплом выдан Тайгемурову
Айгу Фархетдиновне
в том, что он(а) с 26 января 2018 по 31 декабря 2018
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Казанском
национальном университете и права
(г. Казань) (наименование учебного заведения)
по юридическому специальности
переводческой (языков) (наименование специальности)

Государственная аттестационная комиссия, решением от 21 декабря 2018
устанавливает право (соответствие квалификации) Тайгемурову
Айгу Фархетдиновне (фамилия и имя)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
специальности переводческой (языков) (наименование специальности)

Председатель государственной
аттестационной комиссии Мед
Ростов (инициалы) М. Мухоморов
под каранте год 2018

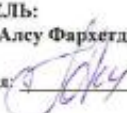
Копия

Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-001024/18

«11» января 2018 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна
Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» февраля 2018 года по «31» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.02.2018г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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 ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна
От Страхователя:  А. Ф. Гайнетдинова
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  Е. В. Титов
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-001024/18 от «11» января 2018 г.

«11» января 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-001024/18 от «11» января 2018 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Гайнетдинова Алеу Фархетдиновна
Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 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.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «01» февраля 2018 года по «31» января 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования 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;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-548-001024/18 от «11» января 2018 г.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки
«Эксперт»
Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А
ИНН 1660085370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинен вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «09» ноября 2017 года по «08» ноября 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (С миллион) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

